



Kristiansand
kommune

SVABERG ARKITEKTUR OG PLAN AS
Tømmerstien 3A
4639 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/01647-14
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
26.09.2023

Okse 17 - 426/5 - Godkjent riving av låve og oppføring av anneks

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 426 / 5 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SVABERG ARKITEKTUR OG PLAN AS
Tiltakshaver: Tom Rune Stedal

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2023.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ [20-1](#) a) og e), 20-2 og [21-4](#) godkjennes søknaden på de vilkår som er nevnt under. Tegninger og situasjonsplan mottatt 29.08.2023 ligger til grunn for godkjenningen. Tegningene er vedlagt.

Søknaden omfatter riving av eksisterende uthus/låve, og oppføring av anneks.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse a) første punkt vedrørende krav om detaljregulering, samt fra bestemmelsene b) tredje punkt vedrørende maksimalt bruksareal (totalt og for anneks).

Det foreligger merknader til søknaden.

Igangsettingstillatelse kan gis når fullstendig søknad etter pbl. § [21-2](#), jf. SAK10 § [5-4](#), er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Søknaden:

Opprinnelig søknad ble mottatt 03.02.2023. Revidert søknad om riving av uthus/låve og oppføring av anneks er mottatt 02.06.2023. Søknaden var komplett 29.08.2023.

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:**
48033099

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Bygningen som skal rives har bygningsnummer 140576956. Ansvarlig søker opplyser at denne bygningen har BRA 29 m² og BYA 30 m². Bygningen har inneholdt lager og fjøs, samt er underbygget med krypkjeller på 29,1 m² (ikke målbart areal).

Annekset som søkes oppført er oppgitt å ha BRA 34 m² og BYA 30 m². Bygningen skal inneholde 2 soverom, bad og gang. Bygget får kjeller på 29,1 m² (ikke målbart areal).

Alle bygg på eiendommen er fra før århundreskiftet, med unntak av låven som ble halvert i størrelse en gang på 80-tallet. Atkomst til kjeller i annekset skjer fra samme sted via eksisterende natursteinsgrunnmur som står igjen etter tidligere låve. Eksisterende steiner gjenbrukes, og arronderes for atkomst til dør til kjelleren. Vegger til kjelleren forblendes med naturstein i murt utførelse. Mønehøyde og overkant gulv 1.etg i annekset samsvarer med tilsvarende i eksisterende låvebygning.

Arealoppgave for eiendommen (etter tiltak):

	BRA (m²)	BYA (m²)
Bolig	71	116,2
Anneks	34	30,0
Naust/sjøbod (2stk)	34	37,1
Totalt	138	183,3

Byggetomten:

Eiendommen ligger på sydsiden av Borøya. Den har et beregnet areal på ca. 12304 m², og er bebygd med våningshus (fritidsbolig), uthus og 2 naust/sjøboder. Bygningen som skal rives ligger utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Gjeldende plangrunnlag:

Kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Plan-id: 4204-20050908. Vedtatt: 08.09.2005. Formål: *Fritidsbebyggelse* og *LNf-område*. Omsøkt tiltak ligger i sin helhet innenfor arealformål fritidsbebyggelse.

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. Det nye annekset vil plasseres på samme sted, med samme fotavtrykk og volum som eksisterende bygning.

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:

Opprinnelig søknad har vært forelagt byantikvaren for uttalelse. Hun skriver blant annet:

«Byantikvaren er ikke negativ til at det gis tillatelse forutsatt at tiltaket tilpasses kulturmiljøet så godt som mulig. Dette forutsetter at:

- Grunnmur tilpasses terreng slik det er vist på tegninger. Byantikvaren vil anbefale at muren forsettes på kortveggen, men legger vekt på at det må være snakk om en tørr-murt grunnmur. Dersom støpt*

grunnmur er nødvendig, kan dette løses innenfor (med mindre grunnflate). Byantikvaren står til rådighet for nærmere opplysninger om denne løsningen.

- *Vinduene slik de er vist på tegningene må endres. Løsningen på gnr. 426 bnr. 1 kan anbefales, evt. krysspostvinduer. Vinduer bør ha tradisjonell form, størrelse og plassering (men andre plasseringer og antall enn eksisterende kan vurderes).*
- *Utførelse av vinduer (antikvarisk kvalitet) bør dokumenteres i saken, evt. før det gis igangsettingstillatelse.*
- *Låven bør males i tradisjonell farge, eksempelvis rød eller oker (ikke sort/beis).*
- *Tegltak anbefales.»*

Det vises til uttalelse i sin helhet.

Bygningsmyndighetens kommentarer til uttalelser:

Byantikvarens uttalelse er gitt til de første tegningene som ble sendt inn. Innspill i forhold til vinduer og mur er ivarettatt i nytt tegningsgrunnlag som ligger til grunn for godkjenningen.

Merknader:

Det foreligger merknader til søknaden fra:

- Svein Gunnar Nodeland, 426/1
- Trina Coward, 426/25
- Siri Coward, 426/25
- Åse Coward, 426/64

Alle merknadene knytter seg til spørsmål om va-anlegg – hvilken løsning som er valgt, og om det er dokumentert kapasitet for tilknytning av annekset. Det vises til merknadene i sin helhet.

Det er sendt inn en rapport med analyseresultater fra en bekk (mottaker Øystein Markussen). Øystein Markussen er ikke registrert som hjemmelshaver på noen av naboeiendommene til Okse 17. Det fremgår ikke av rapporten hvilken bekk eller eiendom rapporten omhandler.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentar til merknadene:

Ansvarlig søker opplyser at annekset skal kobles til VA-ledninger (Borøya vannverk og Borøya avløpslag). Try Rør har dokumentert kapasitet.

Bygningsmyndighetens kommentarer til merknadene:

Det er dokumentert at avløpsledningen til Borøya avløpslag har kapasitet til flere abonnenter. Se også avsnitt om «VA-tilkobling» under.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommunedelplan vedrørende krav om detaljregulering og maksimalt bruksareal, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningslovens § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i, eller i medhold av, denne lov. Hensynene bak bestemmelse(n)e det dispenseres fra, eller lovens formål, må ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. 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 lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag hvis deres saksområde blir direkte berørt.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommunedelplanen bestemmelse a) vedrørende krav om detaljplan, og bestemmelse b) tredje punkt vedrørende maksimalt bruksareal (totalt og for annekset).

Det er også søkt om dispensasjon fra pbl § 1-8, men ettersom tiltaket i sin helhet ligger utenfor 100-metersbeltet mot sjø, behandles ikke denne søknaden.

Som begrunnelse for søknadene om dispensasjon oppgir ansvarlig søker blant annet at:

- Eksisterende låve er endret til annekset for overnatting.
- Omfang av eksisterende bygning er uendret i plassering, form og høyde.
- Materialbruk fra eksisterende bygg skal videreføres.
- Tiltaket muliggjør forlenget bruk av eiendommen uten å gå på bekostning av allmenn ferdsel eller påvirkning på ytre miljø.
- Annekset skal knyttes til eksisterende avløpsledning for å unngå økt belastning på ytre miljø.
- Bruksendringen vil gi bedre utnyttelse av allerede bebygd areal.
- Bebygd areal forblir det samme. Bruksarealet økes med 5 m² som følge av smalere veggkonstruksjon.

Det vises til dispensasjonssøknadene i sin helhet.

Hensynet bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra:

1. Krav om detaljplan

Hensynet bak bestemmelsen om detaljplan er at kommunen vil sikre en forsvarlig og gjennomtenkt utvikling av arealutnyttelsen i området. En bestemmelse om plankrav før tiltak kan gjennomføres, gir styring med den samlede arealutnyttelsen og arealbruken i byggeområdene. Plankravet skal videre sikre en forsvarlig opplysning i saken, og bl. a. få frem hvilke konsekvenser en tillatelse vil kunne innebære for utviklingen i området. De berørte interesser, herunder konsekvensene for naboer og omkringliggende miljø ved at saken imøtekommes, vil ved utarbeidelse av plan bli vurdert i et helhetsperspektiv.

2. Maksimalt bruksareal

Hensynet bak bestemmelsen om utnyttelsesgrad er å begrense størrelsen på bygningsmassen på eiendommen – både totalt og for hvert enkelt bygg.

Vurdering:

Den nye bebyggelsen vil bli tilnærmet lik som den opprinnelige bebyggelsen - med samme plassering, tilnærmet samme form og uttrykk, men endret bruk. For allmennheten og naboer vil bygningsmassen fremstå som relativt uendret. Fotavtrykket på annekset er det samme som for eksisterende låve. Bruksarealet på eksisterende låve er innenfor rammene av kommunedelplanen. Som følge av at veggkonstruksjonen blir smalere, øker bruksarealet noe for annekset. Bygningsmyndigheten vurderer det som fordelaktig at nytt annekset kan bygges på samme fotavtrykk som eksisterende låve, og at man således beholder det ytre uttrykket og formen på bebyggelsen. Overskridelsen av bruksareal for annekset vurderes som beskjedent.

Etablering av annekset, som ikke innehar alle hovedfunksjoner, medfører ingen flere enheter på eiendommen. Bruken av bygget vil selvsagt endres når man endrer bygget fra låve til annekset. Det vurderes imidlertid at den totale belastningen på

eiendommen og områdene rundt vil være omtrent tilsvarende som den er i dag. Annekset vil ikke påvirke naboer eller allmennhetens bruk av områdene rundt bygningsmassen.

Annekset kobles til privat va-anlegg som er tilknyttet det kommunale va-anlegget. Nabomerknadene som følger saken omhandler alle utfordringer knyttet til dagens avløpsløsning. Byggningsmyndigheten mener det er positivt at den nye bygningen kobler seg til va-anlegg.

Byggningsmyndigheten vurderer at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene er klart større enn ulempene. Lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon er oppfylt. Byggningsmyndigheten kan etter dette ikke se at det foreligger saklig grunn til ikke å gi den omsøkte dispensasjonen.

Konklusjon:

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gir byggningsmyndigheten dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse a) vedrørende krav om detaljplan, og bestemmelse b) tredje punkt vedrørende maksimalt bruksareal som omsøkt.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplassering definert som overkant gulv første etasje og mønehøyde fastsettes til henholdsvis cote + 15,5 og 20,1 med største tillatte avvik ved etterprøving/måling på +/- 0,10 meter (NN2000).

Tiltaket krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser.

Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk, jf. plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2. Nye tiltak kreves tilpasset til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse.

Byggningsmyndigheten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 29.08.2023 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Vi mener at det er vist god tilpasning mellom den nye bygningen og eksisterende nabobebyggelse.

VA-tilkobling:

Okse 17 er tilkoblet Borøya Vannverk. Det fremgår av søknaden at annekset skal tilknyttes avløpsledning i sjø eiet av Borøya avløpslag.

Det ble gitt dispensasjon til avløpsledningen i vedtak datert 11.02.2022, jf. BYGG-21/01269-18 (Okse 13, 14, 17 og 20 samt Rauna 1 - gnr/bnr 426/9, 426/5, 426/37, 426/38 og 428/419 – saksnr. P360 2021017586).

Det ble gitt tillatelse til legging av avløpsledningen i vedtak datert 08.06.2022, jf. BYGG-21/00736-17 (Okse 21, gnr. 426 bnr. 77, saksnr. P360 2021013020).

Det forutsettes at tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnent, før det gis igangsettingstillatelse, jf. Pbl §§ 27-1 og 27-2.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret, jf. Pbl § 27-2 siste ledd.

Bygningsmyndighetens øvrige vurdering:

Grunnmuren bør oppføres som tørrmur i henhold til innspill fra byantikvaren. Det anbefales også at annekset oppføres med tegl-tak.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket kan igangsettes når ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan fattes når følgende vilkår er oppfylt:

1. Komplette søknad om igangsettingstillatelse må innsendes. Trinnvis igangsetting kan avtales med saksbehandler.

Det minnes i tillegg om at søknad om arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avd. abonnent. Kopi av godkjent søknad for utvendig og innvendig VA skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse for å vise at krav i pbl §§ 27-1 og 27-2 er oppfylt.

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 ivarettatt 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.

Gyldighet:

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. pbl. § 21-9. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyr:

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2023, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2023.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Riving av låve (30 m ²)	5026	8 800
Oppføring av anneks	5027	8 800
Dispensasjon fra kommunedelplan, best. a) første punkt	5068	17 000
Dispensasjon fra kommunedelplan, best. b) punkt 3 (50%)	5068	8 500
Kartavgift	5032	1 000
<hr/>		
Totalt gebyr å betale		44 100

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Gijs Jolink
c/o Tom Rune Stedal
Amfenesveien 197
4640 Søgne

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler, Lise Grundeland, på tlf. 480 33 099 eller på e-post lise.grundeland@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Lise Grundeland
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

A10-01 Situasjonsplan
A20-01 Plan og snitt, eksisterende og nybygg sammenstilt
A30-01 Snitt C
A30-02 Snitt A og B
A40-01 Snitt_fasade ANNEKS OG FRITIDSBOLIG
A40-02 Fasader, eksisterende og nye

Kopi til:
Tom Rune Stedal
Åse Coward
Siri Coward
Trina Coward
Svein Gunnar Nodeland

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/tiltakhaver 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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til Plan og bygg. Plan- og bygnings sjefens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren 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 og bygg 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.