



Kristiansand
kommune

SJØFRAKT SØR AS
Nodenesveien 80
4643 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-24/01793-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.07.2024

Okse 52, GB 426/26 - tillatelse til rehabilitering av brygge

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 426 / 26 / 0 / 0
Tiltakshaver: Reidar Hansteen
Vurdert dispensasjon: Plan- og bygningslov med forskrifter, § 1-8

Vi viser til søknad om reparasjon av brygge som vi mottok 17.06.2024, og som ble supplert 02.07.2024.

Søknaden er godkjent.
Vedlagte bilder og situasjonskart ligger til grunn for godkjenningen.

Vi gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Vilkårene for dispensasjonen er:

1. Bryggen beholder dagens størrelse og utforming

Følgende tiltak er godkjent

1. Rehabilitering/reparasjon av eksisterende brygge

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.

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 oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
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:
40038480

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 endringssøknad.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

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

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Det søkes om reparasjonsarbeid på eksisterende brygge som er oppført på slutten av 1970-tallet. Bryggen opplyses å være i dårlig forfatning og alle bord må skiftes ut. Det kan videre bli behov for å erstatte konstruksjon, reisverk og pilarer, og av den grunn søkes det om tillatelse. Det opplyses videre at bryggen ikke skal utvides, men bli nøyaktig lik som i dag.

Vi mottok søknad om reparasjon av brygge den 17.06.2024 og søknaden ble ansett som komplett 02.07.2024.

Det gjøres oppmerksom på at endringer på eiendommer vil gi oppdaterte kart- og matrikkeldata, jmfør Føringsinstruks for matrikkel kapittel 6.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til *Bebyggelse og anlegg* i kommuneplanen for Kristiansand kommune.

Eiendommen der bryggen er plassert er avsatt til *Annet byggeområde, brygger* i kommunedelplan for *Borøya med omkringliggende øyer og holmer*, med plan-id 20050908, vedtatt 08.09.2005.

Tiltaket er ikke nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at da bryggen hverken endrer form eller størrelse vil naboer ikke blir berørt av tiltaket, og bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

Avfallshåndtering

Det er viktig at avfallet er sikret i byggeperioden, slik at det ikke kommer på avveie ved kraftig vind eller lignende.

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 saksforskriften SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Tekniske krav

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

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.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse. Gjeldende kommunedelplan har ikke en inntegnet byggegrense mot sjø, og tiltaket er av den grunn avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8.

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.

Søker opplyser at tiltaket bygges i tråd med kommunedelplanen, da tiltaket i sin helhet plasseres innenfor området avsatt til brygge. Tiltaket er identisk med dagens brygge, og medfører dermed ikke noen fare for vesentlig samfunnsmessige ulemper, eller muligheter for skade på miljø i området.

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

Det er en brygge på området i dag som er i dårlig forfatning, og tiltaket det søkes om vil være identisk med dagens brygge. For allmennheten, naboer og naturmiljøet vil ikke rehabiliteringen medføre endringer eller ulemper. 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
Kommunedelplanen legger opp til at det skal være en brygge her, og tiltaket er i tråd med arealformålet. Bestemmelsene sier bryggene skal gis en god terrengtilpasning og utformes slik at de ikke eksponerer seg selv eller virker dominerende. Videre sies det at bryggene skal ta hensyn til allmenn ferdsel og utformes nøkternt og av fortrinnsvis naturmaterialer. At bryggen oppføres identisk med dagens brygge anses å være i tråd med bestemmelsene og en fordel. Bygningsmyndigheten vurderer videre at det er positivt å erstatte byggverk som er i dårlig forfatning - det bidrar til bedre standard, tryggere ferdsel og bedre miljø. En stor fordel for brukerne og samfunnet.

Bryggen vil ikke komme i konflikt med ferdsel, fiske og friluftsinnteresser, eller føre til sjenanse for allmenheten ellers. Det vurderes videre at tiltaket ikke har negative ulemper som gjør seg gjeldende hverken for naboer, det offentlige eller omgivelsene.

Ulempen ved å innvilge dispensasjon er at det kan skape en uheldig presedensvirkning innenfor planområdet. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Bygningsmyndigheten kan ikke se at bryggen er av en slik karakter at den vil skape vesentlig og uheldig presedens.

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, og vi gir derfor dispensasjon. Det settes i midlertidig vilkår om at bryggen beholder dagens størrelse og utforming.

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 betalingssetter for kartgebyr. Gebyr for dispensasjon fra pbl. § 1-8 er i utgangspunktet kroner 17 000,- Gebyrregulativets § 8 åpner for at kommunen kan fastsette passende gebyr hvis gebyret anses å bli åpenbart urimelig i forhold til det arbeid og de kostnader kommunen har hatt med saken.

Vi vurderer at rimelig gebyr for dispensasjonen i dette tilfellet å være kroner 3 900,- som er minste gebyrsats for dispensasjonsbehandling i kommunens gebyrregulativ.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
-------------	---------	-------

Brygge	5041	5 800,-
Dispensasjon, redusert	5068	3 900,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		10 700,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

*Reidar Hansteen
Steinstemveien 30
4313 SANDNES*

Gyldighet

Vedtak 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
renate.stensland@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Renate Stensland
Byggesaksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Situasjonskart Okse
Brygge Okse
Søknad om ferdigattest

Kopi til:
Reidar Hansteen

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 før 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).

Retten 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