



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/01923-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
28.11.2023

Amfenesveien 119, 424/45 - dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig, mindre tilbygg til anneks og etablering av VA-anlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 424 / 45 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: Kjetil Lerfall

Vedtak

Vi viser til søknad om dispensasjon for tilbygg til fritidsbolig, mindre tilbygg til anneks og etablering av VA-anlegg, som vi mottok 23.06.2023.

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

Vi gir dispensasjon fra

- Plankrav
- Arealformål

Betingelsene for dispensasjon er at disse punktene blir fulgt:

1. Det må innhentes tillatelse til selve tiltaket.
2. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
3. Vilkår fra parkvesenet må ivaretas.
4. Tillatelsen gjelder i tre år.
5. VA-løsning må godkjennes av miljøvernenheten.
6. 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.

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:**
94195003

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse

Vi mottok søknad om dispensasjon den 23.06.2023.

Søknaden omfatter dispensasjon fra plankrav og arealformål i kommuneplan for gamle Søgne, for oppføring av tilbygg til eksisterende hytte, tilbygg til anneks og etablering av VA-anlegg.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune, vedtatt 28.02.2019.

Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Søknaden har vært oversendt til parkvesenet for uttalelse. I deres uttalelse datert 08.09.2023, er konklusjonen at det ikke er merknader til tiltaket, men det bes om at det stilles vilkår om at det ikke må gjøres tiltak som berører utvalgt naturtype, hul eik, på eiendommen.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Avstand til nabogrense

Det foreligger underskrevet erklæring fra hjemmelshaver av gnr/bnr 424/2, for oppføring av tilbygg til anneks inntil 2 meter fra felles grense.

Det foreligger underskrevet erklæring fra hjemmelshaver av gnr/bnr 424/26, for oppføring av tilbygg til hytte inntil 1,8 meter fra felles grense. Samtykke gjelder avstand fra veggliv på tilbygg til grensen.

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?

Det er på eiendommen registrert en stor eik som er omfattet av forskrift om utvalgte naturtyper, hule og grove eiker.

Se videre uttalelse fra parkvesenet vedrørende vilkår for dispensasjon.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanen og betinger dispensasjon for tillatelse. 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 ulempe.

Dispensasjon fra plankrav og arealformål

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Tiltakene utløser i sum krav om plan. Videre betinger tiltaket dispensasjon fra arealformålet, da eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplan for gamle Søgne.

Søker skriver blant annet i dispensasjonssøknaden at tiltakene er svært moderate, både hver for seg og samlet, tilbyggene endrer i liten grad bygningenes karakter eller totale fremtoning. Videre anføres det at det er godkjent hytte og anneks på eiendommen og at denne bruken vil fortsette uavhengig av arealformål bolig. Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

Hensynet bak bestemmelsen

- Plankrav

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen 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.

- Arealformål

Hensyn bak boligformål er at kommunen skal avsette tilstrekkelige egnede arealer for oppføring av boligbebyggelse.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Det vil ikke være hensiktsmessig å skulle kreve reguleringsplan for tiltakene det søkes dispensasjon for. Tiltakene er hver for seg og til sammen, av liten karakter. Forhold som parkering, belastning på området, forhold til nabobebyggelse, synes å være avklart.

Dagens bruk av eiendommen er fritidsbruk, det er tidligere oppført godkjent hytte og anneks. Bygningsmyndigheten kan ikke se at de aktuelle tiltakene utfordrer de hensyn som ligger bak boligformålet.

Området er i stor grad utviklet som et hytteområde, med infrastruktur tilpasset fritidsbruk.



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

Tiltakshaver vil oppnå en bygningsmasse tilpasset sitt behov og sin bruk. Tiltakene er små, tilbygg til anneks er tale om igjenbygging av eksisterende takoverbygg. Eiendommen vil få en ryddig og ordnet VA-løsning. Det er ikke merknader fra naboer.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket vil føre til ulemper for de hensyn som skal ivaretas. Noe endring i bygningsmasse utover eksisterende på eldre hytter, må påregnes. Eiendommen ligger utenfor 100-metersbeltet til sjø.

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.

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, og betalingssetser for kartgebyr.

Grunnet lang saksbehandlingstid, bortfaller gebyret i sin helhet.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjonsgebyr plankrav	5068	17 000,-
Dispensasjonsgebyr arealformål	5068	8 500,-
Kartavgift	5032	1 000,-
<u>Totalt å betale</u>		1 000,-

Faktura ettersendes tiltakshaver
Kjetil Lerfall
Alsåker, Fjordavegen 5129
5778 Utne

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 Linn Johannessen på e-post
linn.johannessen@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Linn Johannessen
Ingeniør

Arne Kjell Brunnes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Fasade snitt hytte
Plan Hytte
Situasjonsplan
Anneks

Kopi til:
Kjetil Lerfall

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