



Kristiansand
kommune

John Karstein Tønnessen
Skaarlia 187
4326 SANDNES

Vår ref.:
BYGG-20/02469-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.12.2020

Basstuvåga 30 - GB 437/74 - Dispensasjon - platting/terrasse

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 74 / 0 / 0
Tiltakshaver: John Karstein Tønnessen

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, for etablering av platting/terrasse på GB 437/74.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Arealet på terrasse/platting må ikke overstige 35 m².

Terrasse/platting under 50 cm over terrengnivå er fritatt for søknadsbehandling, jfr. plan- og bygningslovens § 20-5 og byggesaksforskriftens – SAK10 - § 4-1. Byggesaksenheten skal dermed ikke behandle tiltaket videre etter endt dispensasjonsbehandling.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-3 har vi fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da naboers/gjenboers interesser i liten grad blir berørt av tiltaket.

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, for etablering av platting/terrasse på GB 437/74. Tillatelse til oppføring av anneks ble gitt i 2018 i sak 2018/1049 (ephorte). Søknad med vedlegg ble mottatt den 10.02.2020, men har dessverre blitt liggende ubehandlet.

Sikker post
(adresse til e-dialog)

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvarteret,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Platting/terrasse skal etableres i forbindelse med tidligere godkjent annekset. Det opplyses at platting/terrasse skal følge terrenget foran annekset og trappes ned i flere nivåer. Størrelse på platting/terrasse er oppgitt til ca. 30-35 m².

Spesielle forhold:

I plankartet er det vist en vannledning som det ser ut til kan komme i konflikt med terrassen. Tiltakshaver tilbakeviser at ledningen er lagt der den er vist på kartet, og har sendt inn et kart som viser antatt trasé.



Byggesaksenheten legger til grunn tiltakshavers opplysninger, og finner å kunne behandle søknaden slik den foreligger. Dette er en privat sommervannledning, koblet til kommunal vannforsyning.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger i område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen for Søgne. Kommuneplanen er vedtatt den 28.02.2019.

I tillegg til bestemmelsene i kommuneplanen gjelder plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Protester/bemerkninger:

Foreligger ikke.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens ([NML](#)) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøvelse 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.

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:

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Agder for en uttalelse.

Fylkesmannen, miljøvernavdelingen:

Fylkesmannens uttalelse:

«Det er søkt om dispensasjon for oppføring av terrasse på gnr. 437/74 i Kristiansand kommune.

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse med plankrav, og ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Omsøkte tiltak er

således avhengig av dispensasjon fra plankravet fastsatt i kommuneplanen og byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8.

Vurdering:

Vi viser til vår uttalelse i forbindelse med søknad om oppføring av annekset på den aktuelle eiendommen, i brev av 21.02.2018. Omsøkte terrasse er planlagt plassert på utsiden av annekset vendt mot sør.

Området er preget av svaberg og lav kystvegetasjon, og tiltaket vil således ligge eksponert til sett fra Leirkilen og Tømmervigodden. Aktuelle område ligger sør-øst for boligfeltet Vektheia, som i stor grad har gitt landskapet i strandsonen et utbygget preg. Imidlertid er omsøkte område og områdene langs kysten lenger øst lite utbygget.

Fylkesmannen har i dag ikke registreringer som tilsier at søknaden berører viktige regionale eller nasjonale interesser vi er satt til å ivareta utover ovennevnte. Kommunen må likevel foreta en konkret vurdering av om dispensasjon bør gis, herunder vurdere nærmere landskapstilpasning, samt konsekvenshensyn med tanke på andre saker.»

Byggesaksenhetens kommentar til uttalelser:

Fylkesmannen legger til grunn at oppføring av platting/terrasse er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 2. Byggesaksenheten kan ikke se at det er riktig siden tiltaket vurderes å komme inn under unntaksbestemmelsen i § 3 – for tiltak unntatt søknadsplikt.

Dispensasjoner:

Etablering av platting/terrasse er i strid med plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, 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. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet i plan- og bygningslovens § 1-8.

Relevante punkter i tiltakshavers begrunnelse i kursiv skrift, med byggesaksenhetens påfølgende kommentar:

Ved oppføring av anneks i 2018/2019, i tråd med søknad og tillatelse på vår eiendom, var det i vår plan å plankelegge deler av hellingen foran annekset. Slik det nå er, gjør det inngangen til annekset svært vanskelig. Oppsøkte kommunen i Søgne høsten 2019 for å sikre at vi allerede hadde aksept for å anlegge terrasse/platting foran nyoppført anneks. Fikk opplyst at det sikreste var å søke, noe vi herved gjør.

Det er helt riktig at tiltaket ikke var en del av tillatelsen som ble gitt i 2018. Det er derfor også riktig at det må søkes om dispensasjon for platting/terrasse foran annekset.

Legger også ved noen enkle illustrasjoner av platting på om lag 30 m² hvor høyde over bakken ikke skal overstige 0,5 meter og hvor utjevning av fylling vil være i tråd med øvrige regler.

Anser tidligere nabovarsel for oppføring av annekset, med dertil aksept fra naboer, til å være dekkende for dette tiltaket. Det samme håper vi at man med velvilje kan si om dispensasjon for tiltak innenfor 100-metersgrensen.

Dette er i utgangspunktet et tiltak som er unntatt fra søknadsplikt og som dermed ikke trenger formell nabovarsling. Når det gjelder søknad om dispensasjon skal denne i utgangspunktet nabovarsles på lik linje som en byggesøknad. I dette tilfellet berøres ikke naboer i vesentlig grad, og grunnlaget for å gi et unntak fra ordinær nabovarsling, etter plan- og bygningslovens § 21-3, er til stede.

Innsendte illustrasjoner viser noe forskjellig utforming, men viser at dette er en terrasse som skal følge terrenget. Ved en måling av terrassen som er vist ned mot et tre på eiendommen, ser det ut til at arealet blir ca. 42 m². Kontrollmåling av tiltakshaver tilsier en terrasse på ca. 34 m². Det settes imidlertid et vilkår i vedtaket at terrassens areal ikke må overstige 35 m². Det vil også samsvare rimelig med det som er sagt i dispensasjonssøknaden.

Det vises for øvrig til dispensasjonssøknaden i sin helhet.

Vurdering av dispensasjonsforholdene:

Det søkes om etablering av platting/terrasse sør for tidligere godkjent anneks. I kommuneplanen for Søgne er eiendommen avsatt til fritidsbebyggelse, men det er ikke satt byggegrense mot sjøen i planen, og tiltaket utløser derfor krav om dispensasjon fra § 1-8, selv om tiltaket i seg selv er unntatt søknadsplikt.

Det er kommuneplanen for Søgne som er gjeldende for eiendommen. Gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2019, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Kommuneplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven:

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Hovedhensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen er først og fremst å beskytte ubebygde og uberørte arealer i strandsonen mot uheldig utbygging, men byggeforbudet må også vurderes når det foretas en økning av bebyggelsen dette området.

Hensynene bak plan- og bygningslovens § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, er å ta hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Terrasse skal plasseres i tilknytning til godkjent anneks, nær eksisterende fritidsbolig. Avstand til sjøen er i underkant av 20 meter. Tiltaket oppfattes å være en naturlig del av utearealene på en fritidseiendom, og tiltaket vil ligge naturlig foran annekset og trappes ned for å følge terrenget. Etablering av terrasse vil heller ikke ha betydning for allmennhetens tilgang til sjønære arealer.

Byggesaksenheten konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet for etablering av terrasse, vil hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er dermed oppfylt.

Videre må det, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Terrassen plasseres i tilknytning til anneks, og vil få en avstand til sjøen på i underkant av 20 meter. Tiltaket plasseres i sin helhet innenfor byggeområdet og blir liggende på terrengnivå. Terrassen gir en naturlig avslutning for annekset og danner en samlet bebyggelse sammen med eksisterende fritidsbolig. Tiltaket vil etter byggesaksenhetens vurdering ikke ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet skal ivareta. Vi kan dermed ikke se at en dispensasjon i dette tilfellet vil svekke bestemmelsen på generelt grunnlag. Det vektles også i favør av dispensasjon at det dreier seg om etablering av terrasse på en allerede bebygd eiendom og at det private preget ikke endres vesentlig.

I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet med uheldig presedens for liknende saker, og det vil ved enhver dispensasjon følge med en risiko om at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være snakk om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. I denne konkrete saken vurderes presedensfaren til å være relativt liten. Innvilgelse av dispensasjon vil ikke legge føringer for hvordan man eventuelt skal behandle fremtidige søknader om liknende tiltak.

Etter en konkret vurdering finner byggesaksenheten at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum kan dispensasjon innvilges.

Gebyr

Ordinær saksbehandlingstid er overskredet. Det beregnes derfor ikke gebyr for dispensasjonsbehandlingen.

Gyldighet:

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

Klageadgang:

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

Med hilsen

Terje Axelsen
Ingeniør

Arne Kjell Brunnes
Leder/virksomhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
FYLKESMANNEN I AGDER

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet 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/tiltakshaver 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 du 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 oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningssjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen 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-, bygg- og oppmålingsetaten 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-, bygg- og oppmålingsetaten 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.