



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-20/05341-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
16.11.2020

Tømmervigodden 24 - GB 437/25 - Dispensasjonsbehandling - riving av hytte, oppføring av ny hytte

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 25 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: Sven Ivar Mørch

Vedtak

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

Søknaden omfatter riving av eksisterende hytte og oppføring av ny erstatningshytte. Tiltaket er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Søknad er mottatt 16.09.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra PBL §1-8, samt formålet i kommunedelplanen, mottatt i kommunen 16.09.2020. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Størrelsen på hytta må reduseres slik at det totale bebygde arealet på eiendommen ikke overskrider 120 m².
- Lengden på fasade sør-øst må reduseres med minimum 3,0 meter
- Mønehøyde på «hovedfløyen» må reduseres med minst 50 cm.
- Vinduer og dører i fasader mot sjøen, skal ha glass som gir liten refleks.

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

Sikker post
(adresse til e-dialog)

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Saksutredning:**Søknaden:**

Det søkes om riving av eksisterende hytte, samt oppføring av ny, større hytte, på GB 437/35, søknad mottatt i kommunen 16.09.2020. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av kart.

Søknadens dispensasjonsforhold:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

- LNFR-formålet i gjeldende plan,
- Bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen; PBL § 1-8.

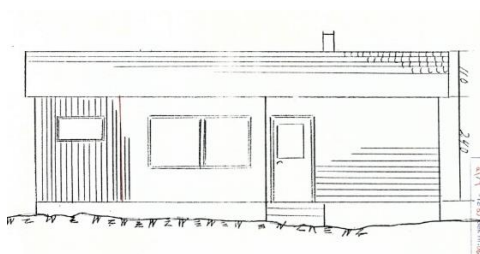
Ansvarlig søker har også søkt om dispensasjon fra plankravet, men dette er et krav som kun gjelder i områder avsatt til bebyggelse.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNFR-formål i kommunedelplanen for Søgne. Planen er godkjent 28.02.2019.



Oversiktsbilde



Fasade mot sjøen, eksisterende



Omsøkt fasade

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Klage/protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke merknader fra varslede naboer.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Agder påpeker at omsøkte tiltak medfører en utvidelse av byggets hovedfasade mot sjø, og at planlagt kjeller/sokkeletasje antas å kreve irreversible terrenginngrep i fjell. Fylkesmannen fraråder derfor kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.

Fylkesmannen viser også til tidligere uttalelse gjeldende denne eiendommen, hvor det er sagt at det *kan* åpnes for en mindre utvidelse og modernisering av eksisterende bygningsmasse, herunder at eksisterende fritidsbolig eventuelt erstattes med en ny og bedre landskapstilpasset bygning. En forutsetning for dette var at det ikke etableres nye frittliggende bygninger, og at det bør unngås en løsning som innebærer en vesentlig økning av fasaden mot sjø. Omsøkte tiltak vil medføre en utvidelse hyttas fasade mot sjø, noe som vil bidra til å øke det bebygde preget og virke privatiserende på denne delen av strandsonen. Det vurderes derfor at forutsetningene for det som kan være en akseptabel utvidelse/modernisering av eksisterende fritidsbolig ikke er til stede i det omsøkte tiltaket.

Denne saken skiller seg ikke vesentlig fra andre saker vedrørende utvidelse av fritidsbolig, og dersom det gis dispensasjon i aktuelle sak, vil dette kunne skape uheldige presedensvirkninger i forhold til senere liknende saker.

Parkvesenet uttaler:

Naturbase og Artsdatabanken viser at det ikke foreligger registreringer av viktige naturverdier i berørt område. Tiltaket vil ikke ha innvirkning på friluftslivet. Området er lite brukt i friluftslivsyemed. Stien til eiendommen ender opp ved hytta og terrenget videre østover fra tomta er svært bratt og uegnet for ferdsel for folk flest.

Tiltaket vil gi en noe større bygningsfasade mot sjøen. Slik tomta ligger til, innunder heia uten å gi silhuetter, kan vi i denne saken ikke si at større bygningsfasade vil ha nevneverdig negativ betydning.

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Eksisterende, eldre fritidsbolig behøver vesentlige tiltak for å gi en tilfredsstillende bruksvennlighet. Slik den fremstår i dag er den lite tilfredsstillende med hensyn på plass og funksjonalitet, og videre i en slik stand at man må påregne betydelige oppgraderinger. Riving og gjenoppbygging vil gi en bedre og mer miljøvennlig bygning, som er rustet til å stå i uoverskuelig fremtid. Tiltaket vil ikke gi en økt eller endret bruk, men vil gi vesentlig økt bruksverdi.

Det finnes ikke dokumentasjon i kommunens arkiver som viser bygningens opprinnelige byggeår, men det er godkjent et tilbygg i 1983. Det opplyses i søknaden at hytta ble bygget i etterkrigsårene, med de utfordringer det ga med tanke på materialer og teknisk standard.

Ny fritidsbolig vil ha gode visuelle kvaliteter. Plassering er fornuftig, i tråd med eksisterende hytte, samt lite iøynefallende. Den nye hytta er vist med plassering og arkitektonisk utforming som er velfungerende og godt tilpasset det aktuelle miljøet. Man unngår store fyllinger ved å bruke topografien til å oppnå benyttbart areal (underetasje) innenfor samme fotavtrykk.

I forbindelse med en tidligere søknad på denne eiendommen, opplyser tiltakshaver at det er kjeller i den eksisterende hytta. Dette er ikke nærmere beskrevet i den aktuelle søknaden, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på dette i kommunens arkiver.

Selv om ikke arealet er avsatt til bebyggelse, har det vært naturlig å se til bestemmelsene i kommunedelplanen vedr. areal, og ny hytte er planlagt med BYA på 119 m².

Bestemmelsen det vises til gjelder i områder som er avsatt til byggeområder for fritidsbebyggelse i kommunedelplanen for Søgne. Når ansvarlig søker nå viser til denne bestemmelsen, må det påpekes at denne gjelder for samlet BYA på eiendommen. Det er allerede oppført en bod på eiendommen med et BYA på 16 m², slik at det totale BYA for eiendommen vil bli på 135 m².

Tiltaket berører areal som fra før har vært bebygd og/eller benyttet som egen tomt, og vil ikke på noen annen måte påvirke allmennhetens mulighet til ferdsel eller andre interesser. Tomten er i stor grad adskilt fra områder for øvrig på grunn av topografien. Det er vanskelig å se at arealet er av interesse for allmennheten, det har ingen landbruksverdi, og det er ikke benyttede stier som krysser arealet. Det er bratte fjell i bakkant av tomten, og tilgangen for allmennheten er svært begrenset. I Gårdskart er eiendommen merket som produktiv skog.

Ettersom eiendommen fra før av benyttes, mener vi at det vesentligste med tanke på strandsonehensyn er det visuelle. I den forbindelse er det viktig å påpeke at plasseringen av fløyen mot sjøen er svært lik den nåværende. Den øvrige bygningskroppen er plassert bakover mot fjellet.

Eksisterende fasade mot sjøen har en lengde på 9,5 meter (jfr. godkjente tegninger i forbindelse med tilbygg i 1983), mens det omsøkte tiltaket har en fasade på 14,45 meter. Altså en økning på ca. 5 meter. Samme tegningsgrunnlaget viser en økning av høyden på ca. 1,5 meter.

Det vises til formålsbestemmelsen i PBL § 1-1 "fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner». Denne bestemmelsen vektlegger både personlige og kollektive fordeler, samt avklarer at fordeler for den enkelte tiltakshaver også kan medføre fordeler for samfunnet som helhet.

Bestemmelsen må ikke forstås som en uttømmende oppregning. Utover i loven støter man på flere andre forhold som inkluderes. Det viktigste budskapet er at loven gjelder generelt for all samfunnsplanlegging, for arealstyring og byggesaksbehandling. På mange områder er det spesiallover som virker sammen med plan- og bygningsloven.

Det følger av pb1. § 1-1 om lovens formål at planlegging skal sikre forutsigbarhet for alle berørte interesser. Betydelige avvik, herunder permanente avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner.

Byggesaksenhetens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med formålet i planen, samt med forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

I gjeldende kommunedelplan for Søgne er eiendommen avsatt til LNF-formål. Kommunedelplanen er vedtatt i 2019, 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.

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, lovens bestemmelser om 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, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene **blir** vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Vurdering med hensyn på 100-metersbeltet langs sjøen:

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Enheten kan ikke se at hensynet til allmenne interesser og friluftsliv blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon, da eiendommen allerede er bebyggt med hytte, brygge, og bod i dag. I tillegg er terrenget rundt eiendommen lite fremkommelig, med unntak av den stien som fører frem til hytta. Det privatiserte preget endres heller ikke i vesentlig grad.

Hytta ligger i kort avstand til sjøen, og særlig fasaden mot sør-øst blir svært synlig. Dette vil påvirke landskapsinteressene i vesentlig grad. Det bebygde preget vil også endres i forhold til dagens situasjon. Dette er vesentlige momenter som vil være av stor betydning for de forhold bestemmelsen om bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og dermed vil svekke bestemmelsen på et generelt grunnlag.

Hensynet bak bestemmelsen vurderes til å bli vesentlig tilsidesatt, og saken kunne vært avslått med hjemmel i PBL § 19-2 andre ledd første punktum. Men da det her

dreier seg om en søknad hvor man erstatter en hytte med en annen, finner vi det riktig å heller innvilge en dispensasjon på visse vilkår.

Generelt er det slik at saklig sammenheng mellom dispensasjon og vilkår betyr at vilkåret skal avhjelpe uheldige virkninger av dispensasjon, eller medføre at hensynene som ligger bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ivare tatt til tross for dispensasjonen. Kommunen finner grunnlag for å sette vilkår i denne saken, og på den måten innvilge dispensasjon, fremfor å avslå den med hjemmel i at hensynene bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Det stilles vilkår til størrelse på hytta, lengde og høyde på «hovedfløyen», samt til at det benyttes glass som gir lite refleks i vinduer og dører som vender mot sjøen.

Vurdering med hensyn på formålet i planen:

LNFR- formålet skal ivareta mange av de samme forholdene som bestemmelsen om byggeforbud i 100-meterbeltet, i tillegg til skog- og landbruksinteressene som måtte være i området.

Eiendommen har et areal på ca. 1200 m², og består stort sett av fjell. I Gårdskart er området merket som produktiv skog, men vi kan ikke se at det er noe som tilsier at det er landbruks- eller skogbruksinteresser knyttet til eiendommen.

Når det gjelder natur- og friluftinteressene vises det til vurdering av hensynene bak bestemmelsen om byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Byggesaksenheten konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon på vilkår i dette tilfellet, vil hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Dersom dispensasjon **kan** gis etter vilkåret i første punktum, må det, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, videre vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne.

Vurdering av fordeler og ulemper med hensyn på 100-metersbeltet langs sjøen og LNF-formålet, er såpass sammenfallende at dette vurderes samlet.

Tiltaket er omsøkt på samme sted som det er oppført hytte i dag, det tas ikke i bruk helt uberørt område. Vi ser derfor ikke at tiltaket vil føre til ytterligere privatisering av området. Dette taler i favør av dispensasjon.

Videre er landskapet bak hytta bratt, og dette er med på å dempe det visuelle inntrykket. Det blir ingen silhuettvirkning. Dette er også fordelaktig i dispensasjonsvurderingen. Likeledes eiendommens verdi med hensyn på landbruksinteressene.

Byggesaksenheten kan ikke se at tiltaket har noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til - sjøen, eller i forhold til allmenheten. Dette er en tungtveiende fordel for dispensasjon.

Hyttas beliggenhet medfører at den vil bli svært synlig fra sjøen og dermed påvirke landskapsinteressene. Dette vil medføre en ulempe i forhold til en dispensasjon, men dette må imidlertid ses i sammenheng med at det dreier seg om oppføring av ny hytte som erstatning for en hytte som rives. Ved å innfri vilkårene som settes i vilkåret, anses ikke landskapsinteressene å være en tungtveiende ulempe.

Det er ikke knyttet bestemmelser til hytter i LNFR-formålet i gjeldende plan. Det er imidlertid knyttet bestemmelser til hytter i avsatte byggeområder. Videre er det sagt i retningslinjene til kommunedelplanens arealdel, at bestemmelsene i kommunedelplanen skal være retningslinjer i LNFR-området. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men er kommunestyrets instruksjon til hvordan saker bør behandles.

Gjeldende bestemmelser i byggeområder for hytter, sier at bebyggelse (hytte, uthus og anneks) kan oppføres med maksimalt BYA = 138 m² inkl. parkering på fritidseiendommer med parkering på egen tomt, BYA=120 m² for tomter uten parkering på tomten. Maks mønehøyde 5,5 meter og maks gesimshøyde 4 meter. Dette er høyder målt fra gjennomsnittlig terreng.

Generelt:

Ulempen med at det gis dispensasjoner er i første rekke fare for at det skapes presedens. 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 tale om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Det at man ønsker å rive en hytte og erstatte denne med en ny, er saker som ikke er uvanlige i kommunen. Det er sagt at man skal være positive til dette, dersom man fører opp ny hytte tilsvarende størrelse og høyde på den som rives. I denne aktuelle saken dreier det seg om å erstatte ei hytte på 51 m² med en dobbelt så stor hytte. I og med at kommunedelplanen har bestemmelser om maks BYA på eiendommer i byggeområder, finner vi å kunne bruke disse som retningslinjer i denne spesielle saken.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet, og i LNF-formålet, og det finnes derfor ikke alternative plasseringer som ikke ville kreve dispensasjon.

I henhold til PBL § 19-2 fjerde ledd, bør ikke kommunen gi dispensasjon når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. Fylkesmannen fraråder kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak, men vi finner å kunne innvilge dispensasjon på vilkår om at fasaden mot sjøen endres, og det totale bebygde arealet på eiendommen reduseres.

Byggesaksenheten mener etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon innvilges på visse vilkår.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2020, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2020.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjonsgebyr	5068	16 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		17 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mette Erklev
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunes
byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur.

Vedlegg:
SIT.PLAN 1-500.pdf

Kopi til:
FYLKESMANNEN I AGDER
Sven Ivar Mørch

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.