



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-21/00416-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
31.05.2021

Føreidveien 43 - dispensasjon og tillatelse i ett trinn - svømmebasseng

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 419 / 3 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: Christian Willumsen

Vedtak

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 08.02.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av nedsenket svømmebasseng.

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

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra kommuneplanens §2 vedrørende plankrav, §14 vedrørende avstand til vassdrag, samt kommuneplanens formål LNFR.

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-3, har vi fritatt tiltaket for ordinær nabovarsling da naboers interesser ikke berøres av tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers
telefonnummer:
99390265

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden:

Søknad om etablering av svømmebasseng er mottatt 08.02.2021. BRA er oppgitt til 32 m², 4x8 meter. Bassenget skal graves ned og medregnes ikke i BYA. Supplerende informasjon er mottatt 29.04.2021.

§28-1 – Sikkerhet som følge av natur- eller miljøforhold:

Eiendommen ligger med grense mot Søgne-elva, og er i kartdatabasen til NVE plassert i aktsomhetsområde for marin leire og aktsomhetsområde for flom. I henhold til veileder fra NVE (https://publikasjoner.nve.no/veileder/2019/veileder2019_01.pdf) og SAK10 skal vurderinger og utarbeidelse av dokumentasjon gjennomføres av foretak med geoteknisk kompetanse. Det er mottatt ansvarserklæring samt geoteknisk rapport av foretak med geoteknisk kompetanse, og det vurderes at forholdet er tilstrekkelig ansvarsbelagt.

§28-6 - Sikring av basseng:

Basseng skal til enhver tid være sikret slik at personer hindres fra å falle i dem. Det er eiers ansvar å sørge for at basseng er sikret, også ved utleie kortere enn to år. Sikring kan skje ved bruk av godkjente overbygg, gjerder e.l.

Gjeldende plangrunnlag:

KOMMUNEPLAN FOR SØGNE 2018-2030 - AREALDELEN, godkjent 28.02.2019. Formål for eiendommen er i kommuneplanen angitt som LNFR.

Byggetomten:

Eiendommen er en landbrukseiendom på ca 56 000m², hvorav bolig og landbruksbebyggelse er konsentrert på et område ca 50-100 meter fra elva. Boligen er tilbygget/renovert de senere år, og det er oppført et større landbruksbygg i 2018. Bassenget søkes oppført på sørsiden av bolighuset, mot elvesiden, 5 meter fra boligen.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger 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, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1](#), [29-1](#) og [29-2](#). Plan og bygningssjefen har lagt tegninger og beskrivelse mottatt 08.02.2021 til grunn for sin vurdering av tiltaket. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist god tilpasning mellom tiltaket og allerede eksisterende nabobebyggelse.

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.

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.

VA-tilkobling:

Det ble opprinnelig søkt om tilkobling til offentlig VA. I epost mottatt 11.02.2021 angis det at det er nå tenkt levert en preakseptert løsning for basseng uten tømning til offentlig nett eller infiltrasjon. Ved utskifting av vann i basseng vil det bli bestilt tømmebil/slambil som suger ut vannet og leverer dette til godkjent renseanlegg. Bassenget skal ikke ha noen form for utslipp til offentlig nett, infiltrasjon, eller natur. Tiltaket er derfor ikke avhengig av tillatelse fra VA.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt parkvesenet og ingeniørvesenet avd. VA for uttalelse/godkjenning. Vi kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av dispensasjonssøknaden.

Parkvesenet uttaler:

*Bassenget skal bygges 5 meter fra huset i det som må regnes som husets private hage. Tiltaket vil ikke påvirke landbruksdriften.
Parkvesenet har ingen merknader til søknaden.*

Ingeniørvesenet avd VA har ikke kommet med en konkret uttalelse, men viser til lokal forskrift om utslipp av sanitært avløpsvann, samt veileder for oppføring av basseng utformet av NKF. Bassenget er ikke søknadspliktig til VA når det ikke skal kobles til offentlig anlegg.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med kommuneplanens §2 vedrørende plankrav, §14 vedrørende avstand til vassdrag, samt formål LNFR, 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.

Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra kommuneplanens §2, vedrørende plankrav, §14 vedrørende avstand til Vassdrag samt formål LNFR.

Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver følgende:

«Bassenger har de siste årene gått fra å være noe mer sporadiske innslag i våre nabolag, da ofte i dyre, urbane strøk, til å bli allemannseie. I dag er det mange som har et ønske om å ha en slik bademulighet på egen tomt, og det er ingen grunn til at ikke dette skal gjelde for gårdseiendommer. Man har nok lett for å ha en oppfatning av at gårder skal fremstå på en bestemt måte, og utelukkende være bebygd med tradisjonelle nyttebygninger. Men tidene forandrer seg; det er en yngre generasjon som overtar gårdene, de skal leve her for å drive gårdene videre, og det er få gode grunner til at ikke de skal kunne ha de samme kvalitetene som andre. Tvert imot vil ofte gårdseiendommer ha langt bedre plass og større avstander til naboer, slik at det ligger bedre til rette for f.eks bassenger. I denne saken synes vi at det er valgt en god plassering, på et opparbeidet areal like bak garasjen, hvor man i alle tilfeller må forutsette bruk som uteoppholdsområde.»

Videre vurderes det av søker at:

«Fordelene av privat karakter er etter vårt syn uomtvistelige. For tiltakshaver er det åpenbart en stor fordel å kunne oppgradere et uteområde med et basseng. Dette vil gi en vesentlig kvalitetsøkning for familien som bor her, og vil også tilføre eiendommen en objektiv verdi. Vi nevner at familier som driver en eller annen form for gårdsdrift ofte har færre muligheter enn andre til å reise bort, slik at tilrettelegging for et godt liv på egen eiendom er av stor betydning.»

Vurdering av hensyn:

Hensynet bak formålsbestemmelsen i kommuneplanen er å ivareta areal til landbruks-, natur- og friluftsmål. Formålet skal legge en begrensning på nedbygging av områder hvor primærnæring er prioritert, samt områder som kan benyttes av allmennheten til friluftsliv og rekreasjon. Tiltak som gjennomføres i disse områdene skal blant annet være for å ivareta en aktiv jordbruksdrift og skogsdrift. I disse områdene vil utbyggelse, av blant annet infrastruktur, måtte vike for arealer som kan nyttes innen primærnæringen eller som rekreasjonsområder for allmennheten.

Det er i søknad angitt at arealet for etablering av basseng ikke er del av turområde eller dyrket mark. Tiltaket i seg vil ikke tilsidesette hensynene bak formålet ettersom det plasseres inne på et allerede etablert boligtun, og vil inngå i allerede eksisterende hage/uteområder for boligen. Det vurderes ikke at etablering av et basseng til personlig bruk vil være nedbygging av områder til primærnæring, da arealet i dag er avsatt til hage/fritidsbruk. Tiltaket fører ikke til nedbygging av matjord eller reduksjon av primærnæring for gården som helhet. Ettersom tiltaket oppføres i god avstand til elva og inne i eksisterende hage, mellom bolighus og garasje, vurderes det heller ikke at hensynet bak friluft- eller naturformålet tilsidesettes.

Kommunestyret har gjennom kommuneplanens arealdel gitt 100 – meters beltet langs Søgneelva en særskilt beskyttelse. Søgneelva er et vernet vassdrag, og målet er, i likhet med plan- og bygningslovens § 1-8, en ivaretagelse av natur- og friluftsområder, og tilgjengelighet for alle i disse områdene. I 100 metersbeltet

langs vassdraget skal det således tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og allmenne interesser.

Bestemmelsen i kommuneplanen åpner opp for stedbunden næring innenfor 100-meterssona, ned til 50 meter fra elv. For landbruksbebyggelse kan det tillates landbruksbygninger dersom eiendommen ikke tillater annet. Videre er det angitt at der vei ligger mellom tiltak og elv vil det kunne oppføres tiltak innenfor grensen. Omsøkte tiltak er et nedsenket basseng, som ikke gir fjerneffekt fra elvebredden. Tiltaket ligger også plassert bak garasje og privat vei, slik at det er konstruksjoner og vei mellom elv og tiltaket. Det vurderes at bassenget ikke vil øke det bebygde preget i særlig grad, og som vurdert i avsnittet ovenfor vil det ikke påvirke forholdet til friluftsliv og allmenne interesser rundt elva. Det skal ikke koples til VA-anlegg, men tømmes med tankbil, og det vil ikke foreligge risiko for utslipp til terreng eller elv fra bassenget. Grunnforholdene er vurdert av foretak med kompetanse, og tiltaket skal ikke føre til fare for grunnforhold rundt elven. Det vurderes at hensynet bak byggeforbudet i 100-metersbeltet fra vassdraget ikke tilsidesettes.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) 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.

Tiltaket dreier seg om en tilrettelegging av hage/etablert uteoppholdsareal for bruk. Tiltaket medfører ikke ny bruk av området, og fører ikke til økt BYA. Eiendommen er etablert med boligtun, garasje og hage, og ligger over 50 meter fra naboer/gjenboere, som ikke vil kunne se tiltaket. Et basseng medfører heller ikke økt belastning på infrastruktur eller nærområder som ligger utenfor boligeiendommen. Ettersom bassenget skal tømmes med tankbil fører det ikke til økt belastning på teknisk infrastruktur, og faren for omkringliggende miljø mtp lekkasje/utslipp er liten. Det vurderes at en reguleringsplan ikke ville avklart nye forhold ved tiltaket som ikke er belyst ved denne dispensasjonssøknaden og -behandlingen, og det vurderes derfor at hensynet bak det generelle plankravet ikke blir tilsidesatt.

Vurdering:

Det er vurdert at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra, ikke blir tilsidesatt i særlig grad. Dispensasjonssøknaden er forelagt parkvesenet og ingeniørvesenet, som ikke har uttalt seg negativt. Det dispenseres ikke fra saksbehandlingsregler, og dispensasjonen vurderes ikke å ha konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Fordelene for tiltakshaver ved etablering av basseng synes klare for byggesaksenheten – tiltaket vil gi familien en økt bruksverdi og kvalitet, det vil legge til rette for økt bruk av uteområder og økt aktivitet generelt, og vil også øke eiendommens objektive verdi. Byggesaksenheten kan ikke finne klare ulemper ved tiltaket.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) foreligger.

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 SAK10 tredje del.

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

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra plankrav	5068	16 800
Dispensasjon fra kommuneplanens §14 - avstand til vernet vassdrag (disp. 2 reduseres med 50% til 8 400,-)	5068	8 400
Dispensasjon fra formål LNFR (disp. 3 reduseres med 75% til 4 200,-)	5068	4 200
Basseng	5041	4 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		35 200

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

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

Heidi Thomassen
Saksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten
underskrift*

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/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 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 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.

Kopi til:
Christian Willumsen