



Kristiansand
kommune

Svein Alfred Olsen Solgård
Utvandret

Vår ref.:
BYGG-21/00828-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.06.2021

Amfenesveien 74 - GB 424/6 - dispensasjonsbehandling - riving av bod og oppføring av ny bod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 424 / 6 / 0 / 0
Tiltakshaver: Svein Alfred Olsen Solgård

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](#) gis på vilkår, dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, og fra kommunedelplanens bestemmelse §12 b.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Bodene skal oppføres med samme grunnflate som eksisterende bod. Revidert tegning sendes inn ved søknad om ferdigattest.
- Det skal benyttes glass som gir lite refleks i vinduer/dører som vender mot sjøen, i tillegg må glassflatene reduseres.

Søknaden omfatter riving av bod og oppføring av ny bod. Tegninger og situasjonsplan mottatt 12.03.2021, samt senere innsendt dokumentasjon, ligger til grunn for godkjenningen.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden og søknadens dispensasjonsforhold:

Det søkes om å rive en eksisterende bod for deretter å føre opp ny bod på samme sted, i samme grunnflate, men med en annen utforming. Eksisterende bod oppgis å ha et areal på 12,7 m². Søknad er mottatt den 12.03.2021, med utfyllende informasjon mottatt den 19.04.2021.

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:
97990338

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8; byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og fra kommunedelplanens bestemmelse § 12; om utforming ved gjenoppbygging.

Vi har ikke vurdert at tiltaket krever dispensasjon fra kommunedelplanens bestemmelse § 6 a. – om antall tillatte uthus pr. fritidseiendom i 100-metersbeltet, da denne bestemmelsen gjelder i byggeområder. I tillegg er det knyttet egne bestemmelser til LNF-områder hvor det tillates spredt bebyggelse.

Etter at dispensasjon er gitt, anses tiltaket som unntatt søknadsplikt, i medhold av plan- og bygningsloven § 20-5 a).

Spesielle forhold:

Royal impregnerert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnerert skjer dette på eget ansvar. Vi viser til vår hjemmeside for ytterligere informasjon:

<https://www.kristiansand.kommune.no/navigasjon/bolig-kart-og-eiendom/plan-og-bygg/byggesak/ferdigattest/>

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNF-område hvor spredt bolig- og fritidsbebyggelse er tillatt, i kommunedelplanen for Søgne. Planen er vedtatt den 28.02.2021.

Gjeldende bestemmelse i kommunedelplanens § 12 b:

- **Amfeneset/Støleholmen**
Bebyggelsen tillates ikke utvidet, men kan rives og gjenoppføres i samme form og størrelse.

Skråfoto av området:



Byggetomten:

Tomta er bratt ned fra Amfenesveien til bebyggelsen, og består av mye fjell og noe trær, busker og kratt. Den er i dag bebygd med hytte og to boder. Hytta er registrert i matrikkelen med et bruksareal på 77 m2, det er ikke registrert arealer på boden, da disse er av eldre dato, og er ført opp i en tid da det ikke var søknadsplikt.

Estetiske krav:

Byggesaksenheten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 12.03.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Det forutsettes at utformingen blir tilsvarende dette også etter reduksjon av størrelse. Plan- og bygningslovens krav til estetikk anses som oppfylt.

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.

Beliggenhet og høydeplassering:

Boden skal plasseres på samme sted og høyde som eksisterende bod.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke merknader fra varslede naboer.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

På grunnlag av melding fra Statsforvalteren i Agder, datert 05.01.2021, hvor det gjøres oppmerksom på at Miljøvernavdelingen ikke har mulighet til å gi uttalelse til alle aktuelle dispensasjonssaker de kommende ukene, er saken ikke sendt på høring til denne instansen.

Søknaden har heller ikke vært forelagt andre sektormyndigheter for uttalelse, da vi ikke kan se at deres saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Dispensasjoner:**Relevante punkter i tiltakshavers redegjørelse i kursiv skrift, med byggesaksenhetens påfølgende kommentar:**

«Jeg kan opplyse at den omtalte redskabsbod jeg i første omgang søgde om tilladelse til at bygge/renovere til et 14,5 m2 aneks blev opført i 1942. Det blev de første år brugt som overnatningsplads da mine forældre byggede den første hytte. Efter hytta var færdig til indflyttelse blev boden brugt som redskabsbod og WC. De sidste par år har den kun blevet brugt som redskabsbod.»

Den eksisterende boden er ført opp før plan- og bygningsloven trådte i kraft, det foreligger derfor ikke dokumentasjon på denne i kommunens arkiver.

«Jeg har ikke noget i mod at boden bliver renoveret/opført efter de samme mål og samme plaserings som den gamle bod har, nemlig omkredt: 14,4 m og areal 12,7 m2. Samtidig vedhæfter jeg kopi af brev fra Søgne kommune, dateret den 06.06.2012, hvor kommunen tillader at jeg renoverede boden i samme størrelse og plassering som den har i dag.»

Det settes som vilkår at den nye boden ikke blir større enn eksisterende bod. I det nevnte brevet opplyses at boden kan renoveres i samme størrelse uten ytterligere søknad. Men at den ikke kan utvides.

«Nu er boden i så ringe stand at jeg er nødt til at gøre noget ved den for at ikke den skal falde sammen.»

Boden er i svært dårlig stand, og absolutt moden for utskiftning.

Byggesaksenhetens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med bestemmelsen om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen; PBL § 1-8, samt kommunedelplanens bestemmelse § 12 b, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

I gjeldende plan er eiendommen avsatt til LNF-formål hvor det er tillatt med spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Gjeldende kommunedelplan 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.

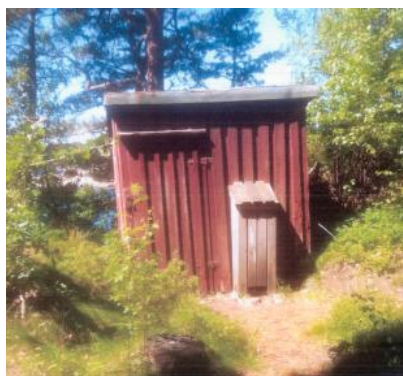
Vurdering med hensyn på byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen:

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I kommunedelplanen er eiendommen avsatt til spredt bolig- og fritidsboligbebyggelse, men det er ikke satt byggegrense mot sjøen i planen, og tiltaket utløser derfor krav om dispensasjon fra § 1-8.

Byggesaksenheten kan ikke se det bebygde preget vil endres vesentlig, eller at forholdet til allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon, da området allerede er bebygd i dag. Det privatiserte preget endres ikke, og det er snakk om å erstatte et bygg som har stått på stedet i en årrekke. Tiltaket vil etter vår mening ikke ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og vi kan ikke se at en dispensasjon vil svekke bestemmelsen på et generelt grunnlag.

Vurdering med hensyn på bestemmelsen om form og størrelse:

Planen tillater at eksisterende bygg kan erstattes i visse sammenhenger. Det er imidlertid et krav at disse da skal oppføres i samme form og størrelse. Den eksisterende boden er oppført med pulttak, og med lite vinduer, mens den nye boden er omsøkt med flere vinduer og med saltak:



Det understrekes at disse tegningene må endres slik at størrelsen reduseres i samsvar med vilkår i tillatelsen!

Det er oppført hytte og en annen bod på eiendommen, begge er utformet med saltak. Slik sett vil et bygg med saltak passe bedre sammen med den eksisterende bygningsmassen på tomten. Det er fasade mot vest som blir liggende mot sjøen, det stilles som vilkår at det benyttes glass som gir lite refleks, og at glassflaten reduseres. Dette for å gi en bedre landskapstilpasning. Vi anser derfor ikke at hensynet bak bestemmelsen om form blir vesentlig tilsidesatt. Dersom man skulle tillate et større bygg, mener vi hensynet bak bestemmelsen ville blitt vesentlig tilsidesatt, det stilles derfor som vilkår at grunnflate forblir uforandret.

Det følger av formålsbestemmelsen i PBL § 1-1 andre ledd at planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Videre følger det av bestemmelsens fjerde ledd at «planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.»

Vi kan ikke se at det er behov for utarbeidelse av plan for det omsøkte tiltaket.

Byggesaksenheten konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, 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 ulempene.

Vurdering med hensyn på 100-metersbeltet langs sjøen:

Tiltaket utføres i et allerede bebygd område som er avsatt til spredt bebyggelse. I tillegg er det snakk om å erstatte et eksisterende bygg med et nytt, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering i vesentlig grad..

Ny bod blir mer synlig fra sjøen enn eksisterende bod, og kan påvirke landskapsinteressene, og dermed medføre en ulempe i forhold til en dispensasjon. Dette må imidlertid ses i sammenheng med at det dreier seg om en bebygd hyttetomt i et område hvor det åpnes opp for spredt bebyggelse. Eiendommen ligger tett på Solta båthavn, og området fremstår som bebygd og etablert. Bodene vil bli utført innenfor kommunedelplanens bestemmelser om størrelse og høyder på boder.

Vi kan heller ikke se at tiltaket har noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til - sjøen, eller i forhold til allmenheten. Det er en bratt trapp ned fra Amfenesveien til bebyggelsen på hytta, dette vil ikke være en naturlig adkomst til sjøen for allmenheten.

Dette er momenter som vektas som fordeler i favør av dispensasjon.

Vurdering med hensyn på utforming:

Det anses som en fordel at tiltaket utformes med samme takform som resten av byggene på eiendommen. Størrelse og høyde, er innenfor kommunedelplanens bestemmelser om boder på fritidseiendommer. Selv om disse bestemmelsene gjelder i byggeområder, vil de være retningslinjer i LNF-formål for spredt bebyggelse.

Generelt:

Ulempen med at det gis dispensasjon 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 er flere eiendommer på Amfeneset som er gitt dispensasjoner, da gjerne for riving av hytter og oppføring av erstatningshytter. At det her gis dispensasjon for å rive en bod, og så oppføre ny bod med samme grunnflate, anses ikke å skape en vesentlig, uheldig presedens. Selv om utformingen/formen endres i forhold til eksisterende bod.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. Hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og det finnes derfor ikke alternativer som ikke vil kreve dispensasjon.

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 gis.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, følger det at kommunen «kan gi» dispensasjon. Dette betyr at selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, plikter ikke kommunen å gi dispensasjon. Det må foretas en konkret vurdering av om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Det sies at permanente avvik med generell gyldighet for det aktuelle området skal gjøres gjennom reguleringsplan og ikke gjennom dispensasjoner. I denne saken vil det å gi en dispensasjon fremfor å utarbeide plan være svært ressurs- og tidsbesparende. En plan ville heller ikke endret noe i forhold til arealdisponeringen av eiendommen.

Etter en konkret vurdering og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, finner byggesaksenheten at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal det sendes melding til kommunen. Vedlagt meldingen m følge:

1. "Som-bygget" tegninger i samsvar med vilkår for tillatelsen.
2. Kart som viser plasseringen.

Commented [ME1]:

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 100-metersbeltet/plan	5068	17 000
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		18 000

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

Mette Erklev
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunes
byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur.

Vedlegg:
424 6 Situasjonsskart og tegning

Kopi til:
STATSFORVALTEREN 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.