



Kristiansand
kommune

Erik Oppedal
B. Christophersens G. 1
4009 STAVANGER

Vår ref.:
BYGG-21/01114-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
25.08.2021

Stompesteinen 3 - tillatelse til å flytte brygge

Eiendom (gnr/bnr): 437 / 66
Ansvarlig søker: Erik Oppedal
Tiltakshaver: Erik Oppedal

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

Det søkes om å flytte/rive eksisterende brygge og bygge ny brygge med ny plassering. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i strandsonen og fra LNF-formålet i kommunedelplanen for gamle Søgne kommune.

Kommunen har valgt å imøtekomme søknaden, men setter som vilkår at den gamle bryggen fjernes og at arealet renses for gamle fundamenter og armeringer før ny brygge oppføres. I og med dette tiltaket handler om å flytte eksisterende brygge mener vi hensynet bak bestemmelser ikke blir tilsidesatt. Bryggen vil ikke disponeres av flere bruksenheter, oppføringen er mindre og visuelt mer beskjeden enn eksisterende og gir stor fordel ved at den ikke utsettes for tilsvarende bølger og strømninger som eksisterende.

Tegninger og situasjonsplan mottatt 07.04.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Det foreligger ikke merknader eller protester til søknaden, og parkvesenet har ingen innvendinger til omsøkt.

Under forutsetning av at den gamle bryggen fjernes helt, gis det tillatelse til å igangsette etter dette vedtak

Kort om søknadsprosessen og saksgangen.

Kommunen beklager at det har tatt lang tid å behandle denne saken.

Parkvesenet har uttalt seg positivt til tiltaket i e-post datert 25.05.2021.

Søknad om oppføring av bølgebryter ble første gang mottatt 08.06.2020. Tiltaket ble den gang avslått da hensynet bak bestemmelser ble vurdert å bli vesentlig tilsidesatt siden det allerede var etablert en adkomstbrygge på eiendommen.

Saken ble påklaget, hvorpå Statsforvalteren opprettholdt kommunens 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:
48051631

Telefon
38 07 50 00

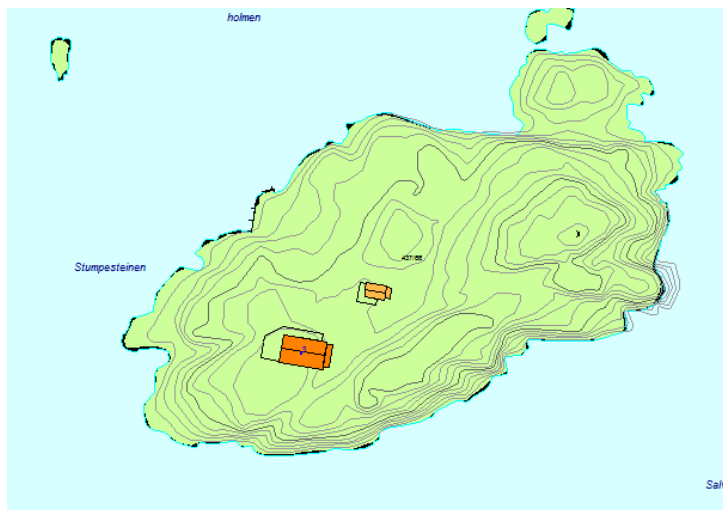
Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Tiltakshaver har i ettertid hatt dialog med kommunen om muligheten til å flytte eksisterende brygge slik at havnen inn til hytten kan bli trygg. Vi stilte oss positive til å motta en nye endret søknad som forelå 07.04.2021.

Det søkes det om å fjerne eksisterende brygge og oppføre en ny brygge noe lenger nord på øya. Ny brygge vil bli bygget i tre og formes etter svaberget. Den får en bryggekant på 12m.

Kort beskrivelse av området:



Stompesteinen er en av få relativt uberørte eiendommer som ligger i utløpet av Trysnesfjorden. Flere av øyene rundt Stompesteinen og fastlandet er tett bebygget med hytter og hus og noen av øyene er avsatt til bebyggelse i kommunedelplanen for Søgne kommune.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er uregulert. I kommunedelplanen for Søgne er eiendommen

avsatt til LNF-formål.

Naturmangfoldet i området:

Kommunen er forpliktet til å vurdere om tiltak kommer i konflikt med naturmangfoldet i området. I den forbindelse er det viktig å sjekke kunnskapsgrunnlaget som er kartlagt i våre databaser.

Det kommer ikke frem av kartgrunnlaget om området blir berørt av spesielle arter i forhold til naturmangfoldet, men det er grunn til å anta at området ikke er godt nok kartlagt og at LNF-formålet med vekt på «Natur» gir godt nok vern.

Generelt er øyene viktige hekkeplasser for sjøfugl og rike på ulike plantearter.

Kommer tiltaket i konflikt med Naturmangfoldsloven

Kommunen er forpliktet til å vurdere om tiltak kommer i konflikt med naturmangfoldet i området. I den forbindelse er det viktig å sjekke kunnskapsgrunnlaget som er kartlagt i våre databaser. Som regel er kunnskapsgrunnlaget godt kartlagt i forbindelse med planprosesser og vi har ikke funnet noe som tyder på at dette tiltaket kommer i konflikt med naturmangfoldet i dette området.

Beliggenhet og høydeplassering:

Bryggen plasseres 1m over havet og blir 12m lang.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Parkvesenet ved Glenn O. Austegard uttaler følgende i mail datert 25.05.2021:

«Saken gjelder riving og gjenoppføring av brygge på gnr. 437, bnr. 66. Grunnen til flytting er bølgeforhold som gjør dagens plassering uønsket. Eiendommen er uregulert og ligger som LNF-område i dagens kommuneplan, og er avhengig av dispensasjon. Eiendommen er ei øy, og

avhengig av å ha en fungerende brygge. Endret plassering vil i liten grad påvirke friluftsliv eller synlighet fra sjøen. Det er ikke registrert arter eller naturtyper som er spesielt viktige for naturmangfoldet i området. Parkvesenet mener at det bør stilles vilkår om at bryggefronten på ny brygge ikke er større enn dagens brygge. Utover dette har parkvesenet ikke merknader».

Tiltaket er avhengig av dispensasjon:

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-meters beltet, kommunedelplanens plankrav og arealformålet som avsatt til LNF -formål. Det må derfor innvilges dispensasjon dersom tiltaket skal gjennomføres.

Generelt om dispensasjon

Dispensasjon etter plan- og bygningslovens bestemmelser innebærer at det i et enkelttilfelle gis unntak fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven. En dispensasjon fra en plan endrer ikke planen, den innebærer bare at planen fravikes for det aktuelle tilfellet søknaden gjelder.

Det er ingen som har krav på å få dispensasjon og det skal ikke være kurant å fravike lov eller gjeldende planer uten at dette er grundig og faglig begrunnet. En praksis der det stadig gis enkeltdispensasjoner, uthuler og svekker arealplaner som overordnet styringsverktøy, og gir dårlig forutsigbarhet for grunneiere og tiltakshavere.

I motsetning til dispensasjon, er reguleringsplan et resultat av en prosess som sikrer informasjon og medvirkning. For å sikre en demokratisk beslutningsprosess og ivareta alle hensyn og interesser, må kommunen vurdere om tiltaket bør fremmes i form av en reguleringsplan.

Søkers begrunnelse for å få dispensasjon (forkortet):

Tiltakshaver har begrunnet søknaden med følgende momenter:

Ny brygge søkes oppført i 12m lengde og gammel brygge vil fjernes

Eksisterende brygge som ble etablert for 15 år siden er eneste brygge på øya. På grunn av bølger og vind som slår inn mot brygga ødelegges treverk og båter der de nå fortøyes.

På grunn av tidligere avslag på å føre opp en bølgebryter, søker vi nå om å flytte/oppføre ny brygge litt lenger nord.

Eksisterende brygge er etablert i stein i et område som opprinnelig har bestått av svaberg og noe løse større stenmasser. Dagens stenbrygge fremstår som opprettet oppå disse stenmassene og ved tilførsel av nye som grunnlag for den støpte flaten. Støpt flate med skiferheller vil fjernes. Stenmasser vil der det er naturlig fjernes slik at svaberg tilbakeføres slik det fremstår på eldre flyfoto. Eventuelle sår i natur/stein etter armering, rester av støp o.l vil fjernes eller tildekkes etter beste evne.

Fordelen med dette tiltaket blir mindre skader på båter og installasjoner og fotavtrykket blir vesentlig mindre da den nye bryggen vil forme seg etter svaberget.

Hensynet bak bestemmelser blir ikke tilsidesatt da det visuelle preget blir temmelig beskjedent og bryggens posisjon vil bidra til å redusere bølgekraftene som kommer fra havet og båttrafikken i området.

Vilkår for å få dispensasjon

I plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er det to kumulative vilkår for innvilgelse av dispensasjon. Første vilkår er at hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra ikke må bli vesentlig tilsidesatt.

Vilkår to i plan- og bygningsloven § 19-2 annet ledd er at fordeler ved gjennomføring av tiltak skal være klart større enn ulemper

Personlige forhold blir sjelden lagt vekt på ved vurdering av dispensasjoner, da dette ofte er forhold som gjelder mange og som vil kunne gi uheldige føringer.

Hensynet bak byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø (PBL 1-8) omhandler i hovedsak allmennhetens rett til fri ferdsel og friluftsliv langs sjøen og strandsonen. I tillegg er ivaretagelse av friluftslivet og 100-metersbeltet av nasjonal interesse og skal i utgangspunktet holdes fri for bebyggelse.

Hele strandsonen på Sørlandet er under stort byggepress og en viktig arealpolitisk føring er at strandsonen skal bevares som et natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Gjennom planleggingen skal kystsonen og strandarealene forvaltes langsiktig og helhetlig ut fra lokale forhold og nasjonale hensyn. Det skal generelt være en streng praksis ved behandling både av plansaker og dispensasjoner. Videre gir plandelen i plan- og bygningsloven et klart signal til kommunene om en strengere praksis for bygging nær sjøen.

Hensynet bak landbruk, natur og fritidsformål (LNF) er i dette området å sikre allmennhetens rett til fri ferdsel og opphold i naturen. Friluftsliv er helsefremmende og trivselsskapende og anses som en miljøvennlig måte å være i aktivitet på. Ved å bevare naturen uberørt og hindre bygging av tiltak, vil terskelen for å gå i land på holmer og skjær bli mindre.

Allemannsretten har dype røtter i vår kulturarv, den gir oss rett til å bade, sette opp telt, tenne bål, prøve fiskelykken, fortøye båten og høste sopp, bær og blomster fra naturen.

Vurdering av dispensasjonsforholdet:

Byggesaksavdelingen er enig med både parkvesenet og tiltakshaver i at dette tiltaket ikke vil sette hensynet bak bestemmelser til side da det blir vesentlig mindre synlig og ikke vil føre til verken mer trafikk, flere bruksenheter eller gi uheldige føringer for andre som ønsker tilsvarende.

Ved å fjerne eksisterende brygge og tilbakeføre arealet slik at svaberget kommer frem, vil området gi allmennheten mulighet til å benytte området til rekreasjon og friluftsliv. Å fjerne eksisterende brygge vil i tillegg signalisere viktigheten av å ikke ned bygge strandsonen.

Å sørge for en trygg havn som bidrar til mindre skader på båt og installasjoner er en fordel som i denne saken anses å ikke sette hensynet bak bestemmelser til side. Det forutsetter imidlertid at den gamle bryggen fjernes helt og at rester fra støp og armering/bolter fjernes.

Konklusjon:

Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempen og forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

Som vilkår er satt at den gamle bryggen fjernes og at svaberget tilbakeføres til slik det var før den gamle bryggen ble oppført, i den grad dette er mulig.

Tilsynsavdelingen kan foreta tilsyn:

Kommunen skal i henhold til plan- og bygningsloven drive tilsyn i byggesaker. Denne type tiltak er prioritert med hensyn til tilsyn og det bør derfor påregnes at den kan bli foretatt tilsyn i ett eller flere områder innenfor tiltaket.

Kort om ansvar i byggesaken:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta en oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

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 ivarettatt i prosjektering, utførelse og kvalitetssystem til I ansvarlig foretak.

Ved innhenting av underentreprenører skal kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Dersom det avdekkes brudd på aktuelle bestemmelser, 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. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. Send bilder av ny brygge og bilder som viser at gammel brygge er fjernet.

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.

Tillatelsens varighet og klageadgang

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se for øvrig vedlagt orientering om klage

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021. Tidsfrist for behandling av søknaden er oversittet, og gebyret reduseres derfor.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		1 000

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

Med hilsen

Tone Skajaa Rye
Saksbehandler

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

*Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten
underskrift*

Vedlegg:
Situasjonskart
Tegninger av nybrygge og fjerning av gammel

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 og bygg 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.