



Kristiansand
kommune

SAKARIASSEN LEIF R
Fjellvegen 15
4706 VENNESLA

Vår ref.:
BYGG-21/02045-6
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
27.08.2021

Stølen 47 - GB 432/130 - Dispensasjon og tillatelse til tiltak - oppføring av hytte

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 432 / 130 / 0 / 0
Ansvarlig søker: SAKARIASSEN LEIF R
Tiltakshaver: Hege Irene Hørte Slettedal

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 15.06.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter oppføring av hytte. Plassering 2,0 meter fra nabogrensen godkjennes i medhold av PBL § 29-4 tredje ledd.

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 PBL § 1-8; forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Tiltakshaver har søkt om personlig ansvarsrett som selvbygger for utførelse av innvendige arbeider med panel og plater, og er godkjent i medhold av plan- og bygningsloven § 23-8 og SAK10 § 6-8

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
Byggesaksbehandling

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97990338

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden og dispensasjonsforhold:

Det søkes om oppføring av hytte på GB 432/130 – Stølen 47. Søknad er mottatt den 15.06.2021.

Bruksareal er oppgitt til: 86,8 m².

Bebygd areal er oppgitt til: 105,9 m².

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og er derfor avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8. Søknad om dispensasjon er mottatt den 25.08.2021.

Tomta ble fradelst ved vedtak etter PBL den 16.09.2020, og ved vedtak etter jordloven den 28.09.2020. I vedtaket av 16.09.2020 ble det gitt dispensasjon fra PBL § 1-8 sammen med tillatelse til deling. I vedtaket står det at *parsellen fradeles til fritidsformål*, men da det ikke ble søkt om oppføring av hytte sammen med fradelingen, må det søkes om ny dispensasjon nå som det skal oppføres hytte. Vi kan se at vedtaket kan virke noe uklart, og det beregnes derfor ikke gebyr for den nå omsøkte dispensasjonen.

Spesielle forhold:

Royal impregnert kledning har per dags dato ikke produktgodkjennelse. Er det ønskelig å benytte trekledning av type Royal impregnert 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 er avsatt til LNF-område hvor det åpnes for spredt fritidsbebyggelse. Planen er vedtatt den 28.02.2019.

Byggetomten:

Tomta er ubebygd, og ligger i et område med flere oppførte hytter, uthus og naust.

Hytta blir liggende nærmere nabogrensen enn 4 meter, det er derfor innhentet samtykke fra den aktuelle naboeiendommen; GB 432/74. Erklæringen er datert 13.05.2021, og tillater at det bygges 2 meter fra nabogrensen. I følge PBL § 29-4 tredje ledd, kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke. For saker som kan behandles etter tredje ledd er det lagt opp til en forenklet godkjenningsordning slik at man slipper å gå veien om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2. Jfr. Departementets Rundskriv H-8/15.

Avkjørsel:

Eiendommen får avkjørsel fra Leireveien, via privat vei Stølen.

Agder Fylkeskommunen har gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra Leireveien den 15.06.2021. Privat veirett er ivarettatt.

Estetiske krav:

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger mottatt 15.06.2021 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk, plan- og bygningslovens krav til estetikk anses som oppfylt.

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.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som topp innvendig gulv fastsettes til cote + 10,5 (NN2000)

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert (hjørner innmålt), ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Parkering og uteareal:

Det er vist parkering på egen grunn, denne skal opparbeides som vist på situasjonskart.

VA-tilkobling:

Eiendommen skal tilkobles Oftenes vann og avløp SA. Tillatelse er gitt den 10.06.2021.

Overvann:

Før oppføring av bygning blir satt i gang, skal avledning av grunn- og overvann være sikret.

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:

Tiltaket er i strid med byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I kommunedelplanen er eiendommen avsatt til område for spredt fritidsbebyggelse, men det er ikke satt byggegrense mot sjøen i planen, og kravet om dispensasjon gjør seg gjeldende.

Ansvarlig søker legger følgende til grunn for dispensasjon:

Det søkes om dispensasjon fra Plan- og bygningslovens § 1-8 for oppføring av fritidsbolig. Fritidsboligen blir liggende i et område hvor det tillates spredt fritidsboligbebyggelse, men det er ikke satt byggegrense mot sjøen i planen. Tomta er fradelt til formålet og det ligger en klar forventning om å kunne bebygge denne med fritidsbolig.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. 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.

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 LNF-område hvor det er tillatt med spredt fritidsbebyggelse, men det er ikke satt byggegrense mot sjøen i planen, og tiltaket utløser derfor krav om dispensasjon fra § 1-8. I dette området tillater gjeldende plan at det fortettes med to hytter.

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 bebyggt i dag. Det privatiserte preget endres ikke, og eiendommen er avsatt til spredt bebyggelse for fritidsboliger. Tiltaket vil 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.

Det følger av PBL § 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. I denne saken dreier det seg om å føre opp ei hytte i samsvar med formålet i gjeldende plan. Dispensasjonskravet utløses kun som følge av manglende byggegrense i planen, og vi kan ikke se at det vil være uheldig å løse dette via dispensasjon.

Byggesaksenheten konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, bli vesentlig

tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Det må videre, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Tiltakene utføres i et allerede bebygd område som er avsatt til byggeområde for spredt fritidsbebyggelse, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering i vesentlig grad. Eiendommen hvor fritidsboligen ønskes plassert ligger ikke helt i strandkanten, det er oppført både hytter og sjøboder nærmere sjøen.

Fritidsboligen vil bli lite synlig fra sjøen, og dermed ikke påvirke landskapsinteressene i særlig grad. Dette må imidlertid ses i sammenheng med at det dreier seg om et området som er ment å skulle fortettes, og at plasseringen er gjort mest mulig skånsom i forhold til tilpasning til terrenget og naturen rundt. Tiltaket vil ikke ha noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til - sjøen, eller i forhold til allmenheten.

Dette er forhold i favør av dispensasjon. Det vektet svært tungt at oppføring av hytte er i samsvar med formålet i planen.

Ulempen med at det gis dispensasjon er i første rekke fare for at det skapes presedens. Dersom denne saken skal føre til presedens, kan vi ikke se at det vil være uheldig. Det må også tas hensyn til at det er gitt tilsvarende dispensasjoner i kommunen, innenfor planområder som er avsatt til bebyggelse, men som mangler byggegrenser mot sjøen.

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. I denne saken dreier det seg om oppføring av ei hytte i samsvar med formålet i plan, men hvor det mangler byggegrense mot sjøen. Å løse dette ved dispensasjon anses som svært ressurs og tidsbesparende i forhold til å utarbeide plan.

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

Adresse:

Eiendommen er tildelt følgende adresse: Stølen 47.

Tilsyn:

I henhold til kapittel 25 i plan- og bygningsloven, har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser, og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke eventuelle regelbrudd, og kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet kan føres når som helst i løpet av byggesaken, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd.

Med bakgrunn i dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i alle kommunens byggesaker.

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.

Selvbygger:

Tiltakshaver søker personlig ansvarsrett for utførelse av innvendige panel- og platearbeider, i tiltaksklasse 1.

Kommunen kan etter Byggesaksforskriften § 6-8 godkjenne «*person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven*».

Søker opplyser at dette er enkle arbeider som vil bli utført i samsvar med materialenes monteringsanvisninger. Arbeidet anses som lite kompetansekrevende.

Forutsetningen for å bli godkjent som selvbygger er at det blir sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med plan- og bygningsloven og underliggende regelverk. Dette kan gjøres der tiltakshaver selv har kompetanse, har gode medhjelpere eller benytter kvalifisert foretak eller person. Søknaden inneholder tilstrekkelig informasjon, og det vurderes som ubetenkelig å godkjenne tiltakshaver som ansvarlig utførende som selvbygger for de nevnte arbeider.

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. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
4. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement.

5. Før ny bygning kan tas i bruk skal skilt med adressenummer være montert, jf. matrikkelloven § 21 og matrikkelforskriftens § 57 2. ledd.

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
Byggesaksbehandling hytte	5033	29 000
Kartavgift	5032	1 000
Gebyr for selvbygger	5090	2 500
Dispensasjon fra PBL § 1-8 (17 000,- - 100 %)	5068	0
Totalt gebyr å betale		32 500

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Hege Irene Slettedal
Skaftåsen 9
4760 BIRKELAND.

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:

Situasjonsplan m påført og parkering og stikningsplan.pdf
Tegninger plan snitt og fasader.pdf

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I AGDER
Hege Irene Hørte Slettedal

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 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.