



Kristiansand
kommune

JACK ANDERSEN
Tråneveien 55
4641 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-22/02221-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
07.10.2022

Stoheia 65 - 446/28/0/0 - Dispensasjon/tillatelse for oppføring av utebod

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 446 / 28 / 0 / 0
Ansvarlig søker: JACK ANDERSEN
Tiltakshaver: Gabriele Elke Kiefer

Vi viser til søknaden din om oppføring av utebod. Søknaden ble mottatt 07.08.2022.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen, med virkning fra 1. januar 2022.

Søknaden er godkjent.

Tegninger og situasjonskart mottatt 07.08.2022 ligger til grunn for godkjenningen. Vi gir dispensasjon fra kommuneplanen § 6 bokstav som regulerer maksimal utnyttelsesgrad for fritidseiendommer.

Følgende tiltak (det du har søkt om å bygge) er godkjent:

1. Oppføring av utebod

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Boden kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Dokumentasjon på at rekkefølgebestemmelsene er oppfylt.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.
3. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.

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:**
40635909

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

4. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
5. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og § 19-2.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Søknaden omfatter oppføring av en utebod på totalt 17 m². Boden oppføres med to dører og har mønehøyde på 2,2 meter.

Videre i vedtaket vil oppføringen av boden nevnes som «tiltaket». Gabrielle og Thomas Kiefer vil i resten av vedtaket nevnes som «tiltakshaver».

Gjeldende planstatus

Eiendommen er avsatt til LNF-formål i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune med plan-id 201615, vedtatt 28.02.2019.

Spesielle forhold

Det kreves ikke dispensasjon for oppføring av tiltaket sett opp mot reguleringsformålet LNF. Det følger av kommuneplanens § 12 at tiltak etter pbl. § 20-4 (1) bokstav a tillates på eksisterende fritidseiendommer uten at det betinger dispensasjon. Omsøkt tiltak krever derfor ikke dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i LNF-områder.

Uttalelser fra andre myndigheter

Søknaden har vært forelagt Parkvesenet for uttalelse. Parkvesenet har ingen merknader til oppføring av boden, ref. notat datert 11.08.2022.

Bygningsmyndighetenes vurderinger

Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater

Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jf. pbl. § 27-2 femte ledd.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Naturmangfoldloven

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Avstand til nabogrense

Tiltaket søkes oppført 0 meter fra nabogrense. Det foreligger underskrevet erklæring fra nabo på eiendommen gnr. 446 bnr. 6. Erklæringen er gitt med forbehold om at bygget og dets deler ikke krysser tomtegrensen og at brannsikring utføres på tiltaket.

Vi vurderer at tiltaket ikke vil føre til sjenanse eller ulemper for naboeiendommen ved å innvilge tillatelse etter pbl. § 29-4 tredje ledd, bokstav a). Det henvises her bl.a. til at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning på naboeiendommens tilgang til lys og luft mellom byggene.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens § 6 bokstav c som omhandler maksimal utnyttelsesgrad for fritidsboliger. Eiendommen er i dag oppført med maksimal BYA 138 m² inkludert parkeringsareal. Omsøkt tiltak vil føre til at utnyttelsesgraden overstiges slik det følger av plan, og er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon

Som begrunnelse for dispensasjon oppgir tiltakshaver blant annet at:

- Omsøkt tiltak er ikke til ulempe for naboer da størrelsen er moderat.
- Ingen naboer har merknader til oppføringen av tiltaket.
- Hensyn bak bestemmelsen vil ikke bli vesentlig tilsidesatt da det er snakk om en liten bod til oppbevaring.
- Tiltaket medfører ingen negative konsekvenser for landbruksdrift eller rekreasjon i området.

Hensyn bak bestemmelsen

Hensynene bak utnyttingsbestemmelsen er blant annet det offentliges behov for å kunne styre bebyggelse av eiendommen med hensyn på blant annet bebyggelsens volum, bokvalitet, uteoppholdsarealer, ulemper for naboer, og lys og luft mellom bebyggelsen på egen og tiliggende eiendommer.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Tiltaket innebærer plassering av utebod på egen tomt, tett opp mot nabogrensen. Eiendommen ligger i et etablert hyttefelt og tomtestørrelsen tilsier at det er en av de minste hyttetomtene i området. Regulert utnyttelse er relativt liten. Tiltaket er av beskjedne størrelse og volum (17 m²). Det er betraktelig god avstand til omkringliggende bebyggelse og nabotomter. Bygningsmyndigheten kan derfor ikke se at tiltaket vil ha et ruvende inntrykk på eiendommen eller virke sjenerende for naboer og omkringliggende fritidsboliger.

Vi konkluderer med at hensynene bak reguleringsplanen § 6 bokstav c ikke blir vesentlig tilsidesatt ved oppføring av omsøkt tiltak.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

En oppføring av utebod har gode og åpenbare fordeler for tiltakshaver med tanke på økt lagringsplass og oppbevaring. Dette kan også anses som objektive fordeler knyttet til eiendommen, utover nåværende hjemmelhavers ønsker og behov. Det ses også hen til at eiendommen kun er bebygd med en fritidsbolig og tilstrekkelig uteoppholdsareal vil derfor forbli ivaretatt ved oppføring av tiltaket.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at tiltaket medfører noen vesentlige ulemper eller at det har negative virkninger for omgivelsene ellers. Det vektlegges også at det ikke foreligger protester/merknader fra naboer.

Konklusjon

Byggesaksavdelingen vurderer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjonen.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01. januar.2022, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.januar.2022.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon plan/unyttelsesgrad	5069	6 100
Oppføring bod (100% reduksjon)	5025	0
Kartavgift	5032	1 000
Totalt å betale		7 100,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

*Gabrielle og Thomas Kiefer
Rundaberget 32
4330 Ålgård*

Med hilsen

Dijana Bozic
Byggesaksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Stoheia 65 - Situasjonsskart og tegninger

Kopi til:
Gabriele Elke Kiefer

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

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. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

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 utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

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. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker. 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.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak

Postboks 4

4685 Nodeland