



Kristiansand  
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS  
Skippergata 4  
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
BYGG-23/01144-8  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
29.12.2023

## Vigebo 23, 441/23 - godkjent dispensasjon på vilkår

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 441 / 1 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS  
Tiltakshaver: AAMODT HUS AS  
Vurdert dispensasjon: Plan- og §1-8  
bygningslo  
v med  
forskrifter  
Vurdert dispensasjon: Arealplane Plankrav  
r

Vi viser til søknad om dispensasjon for riving og gjenoppføring av enebolig, garasje og uthus, som vi mottok 21. april 2023. Det er tegningene, situasjonskartet og begrunnelse som er vedlagt søknaden, som ligger til grunn for vedtaket.

Vi gir dispensasjon fra plankrav og pbl. § 1-8 på vilkår.

### Vilkårene for dispensasjonen er:

1. Vindusarealene mot sydvest og nordvest på uthus/hagestue må reduseres og være bedre tilpasset bygningsmiljøet i området og bygningstypen. Med dette menes det at vinduene må reduseres i areal og ha samme uttrykk og størrelsesorden som vinduene mot sydøst. Nye fasadetegninger må sendes til søknad om tiltak.
2. Det kan ikke innlegges VA til uthuset.

### Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Det må innhentes tillatelse til selve tiltaket.
2. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
3. Dispensasjonen gjelder i tre år.
4. Ved endringer må det sendes inn ny søknad om dispensasjon.

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

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningsjefen.

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
41683325

Telefon  
38 07 50 00

Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse

Vi mottok søknad om dispensasjon den 21. april 2023. Søknaden ble avvist da det ikke ble gitt konsesjon. Den 11. september ble det sendt epost om at det var godkjent deling av eiendommen, med spørsmål om søknaden kunne gjenopptas.

Søknaden omfatter dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 og kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 2 om plankrav.

### Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune.

### Spesielle forhold

Det er kun foretatt en vurdering av dispensasjonsforholdene. Det er ikke foretatt en av vurdering romløsning, tekniske krav, naturfare eller lignende.

### Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Søknaden har vært oversendt til parkvesenet for uttalelse. Området er uregulert og avsatt til bebyggelse- og anlegg og LNF-områder i gjeldende kommuneplan.

*Parkvesenet anbefaler primært at slike områder, særlig i 100-metersbeltet til sjø avklares i reguleringsplan der forholdet til allmenhetens friluftsliv, naturmangfold mm avklares.*

*I dette tilfellet søkes eksisterende bygg erstattet med nye med samme avtrykk og Parkvesenet har ingen merknader til tiltaket.*

Videre har de også uttalt:

*Dette er en landbrukseiendom og søker har fått avslag på konsesjon på eiendommen, se sak: 2023000089-2*

*Avslaget er ikke påklagd.*

*Hjemmelsforhold må avklares før søknad kan behandles.*

Vi har avklart med landbruksmyndigheten at det ikke lenger er behov for konsesjon på eiendommen når den er fradelt fra landbruksdelen.

## Bygningsmyndighetens vurderinger

### 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 et senere tiltak. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

### Hvordan berører tiltaket naturmangfold?

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.

## Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8 og plankravet 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.

### **Dispensasjon fra pbl. § 1-8**

#### Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

#### Hensynet bak bestemmelsen

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

#### Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Tiltaket vil ikke medføre en ytterligere bebyggelse enn dagens situasjon, og byggene vil beholde dagens størrelse og i stor grad også utforming. Når det gjelder boligen og garasjen vurderer vi at hensynet ikke blir vesentlig tilsidesatt. For uthuset vurderer vi imidlertid at tiltaket vil medføre en noe ytterligere privatisering og endring av uttrykket mot sjø, siden det går fra å være et uthus, til å bli en «hagestue/anneks», og derfor med en større privat sfære. Vi har forståelse for at det ikke er behov for et stort uthus lenger, men vurderer at utformingen må endres noe for at ikke hensynet blir vesentlig tilsidesatt. Det vurderes at det ikke er behov for de store glassarealene mot sjø for å oppfylle den nye funksjonen. De store glassarealene og utformingen av disse medfører at bygget oppleves å være boligareal. Det settes derfor vilkår om at vinduene må reduseres i størrelse, slik at bygget fremdeles oppleves som et uthus. Vinduene må deles opp, kan ikke gå over to etasjer, reduseres og ha samme uttrykk som vinduene mot sør-øst.

Dersom det innlegges vann, vil tiltaket fort kunne brukes eller oppleves som en mer eller mindre selvstendig enhet, eller ha en annen bruk enn hagestue/uthus og med dette medføre ytterligere trafikk og opphold rundt bygget. Det er ikke praksis i kommunen å gi tillatelse til å innlegge vann i anneks/hagestuer, og vi mener det er viktig å følge denne praksisen for å forhindre at bygget kan brukes som selvstendige enheter eller med en utvidet bruk. Dette settes derfor som vilkår for dispensasjonen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

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

Vi vurderer at med vilkårene som er satt, vil ikke tiltaket medføre ulemper utover dagens situasjon. Det er en fordel for tiltakshaver å kunne ha en bedre benyttelse av eiendommen med oppgradert bygningsmasse med bedre planløsning. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

### **Dispensasjon fra plankrav**

#### Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet i sakens dokumentasjon.

### Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen 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.

### Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Plankravet er av generell karakter, og er ment å sikre styring av utvikling av arealer i uregulerte områder. Tiltakene vil i stor grad medføre at den eksisterende situasjonen videreføres. Det vil derfor i stor grad ikke medføre endring av karakter for tunet, og boligen og garasjen vil få endringer som står bedre i stil med det originale uttrykket. Uthuset vil imidlertid endre bruk fra en låve/uthus, til et uthus/hagestue. Bygget er SEFRAK-registrert, og det er en verdi i hustunet med en enebolig, og to uthus. Det vurderes at endringene i fasaden ikke er helt heldige med tanke på kulturmiljøet for tunet, og det er da spesielt endringene i de store vindusflatene som er spesielt uheldige. Det settes derfor vilkår om at vindusarealene må reduseres, være bedre tilpasset bygningsmiljøet i området. Med dette menes det at vinduene må deles opp, kan ikke gå over to etasjer, reduseres og ha samme uttrykk og størrelsesorden som vinduene mot sør-øst.

Videre er det ikke praksis for å tillate innlegging av VA til hagestuer/uthus, noe som kan medføre at bygget vil få en noen annen bruk enn tiltenkt, samt at bygget er i strandsonen noe som betyr at endret bruk og privatisering er noe som ville blitt vurdert i en reguleringsplan. Dette settes bare som et vilkår for tillatelsen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene  
Sivilombudet har uttalt at det er en fordel i seg selv å unngå en ressurskrevende planprosess. Ifølge Sivilombudet må denne fordelene veies opp mot ulempene det medfører at det gis dispensasjon i stedet for at det utarbeides en plan. En ulempe som trekkes frem er at dispensasjon ikke medfører en like omfattende, grundig og demokratisk behandling av tiltaket som ved reguleringsplan.

I denne konkrete saken vil hensynet til forutberegnelighet og medvirkning i liten grad kunne tillegges vekt ettersom det gjelder riving og oppføring av bygg med samme størrelse og bygningstype. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vil fremkalle vesentlige endringer i området, eller utløse behov for andre tiltak som samlet sett kan gi større virkninger når det er satt vilkår. Vi vurderer at tiltaket må sees isolert, og ikke henger sammen med videre utvikling i området. Samlet sett tilsier det at plankravet i liten grad gjør seg gjeldende for denne konkrete saken.

For tiltakshaver er fordelene store ved at man får en bedre utnyttelse av bygningsmassen og oppgradert bygningsmasse. Vi legger til grunn ansvarlig søkers vurdering av at bygningsmassen ikke kan restaureres.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre, og kommet frem til at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

### Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2. Etter dette kan bygningsmyndigheten gi dispensasjon. I denne saken finner bygningsmyndigheten å kunne benytte anledningen til å gi dispensasjon da det etter dispensasjoner vil medføre at området har samme bygningstyper og byggestil som eksisterende, ikke vil medføre ytterligere privatisering og er en god utnyttelse av eiendommen. Fokuset på ivaretagelse og forsterkning av tunets tradisjonelle særpreg vurderes som positivt.

### Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på innvilgelse av dispensasjon, 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, og betalingssetser for kartgebyr. Den 11. september sendte ansvarlig søker epost der han ba om tilbakemelding fra kommunen på om søknaden kan behandles videre, og vi vurderer derfor at søknaden var komplett etter at vi fikk bekreftet fra parkvesenet at det ikke var nødvendig med konsesjon den 19. september 2023. Det følger av SAK10 § 7-6 at «kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale gebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskride.». Gebyret skal derfor reduseres med 50%. Kartavgift betales i sin helhet.

Det følger av gebyrregulativet at det skal gebyrlegges for hver dispensasjon per tiltak. Det er i denne saken tre forskjellige tiltak som hver er avhengige av to dispensasjoner. I utgangspunktet skal det derfor gebyrlegges 38 250 kroner for dispensasjonene. Vi vurderer imidlertid at vurderingene i stor grad er foretatt samlet, selv om de forskjellige tiltakene er vurdert hver for seg i dispensasjonen. Det vurderes derfor at gebyret kan reduseres til tre dispensasjonsgebyrer. Dette vurderes som et rimelig gebyr, jf. § gebyrregulativet § 8.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon plankrav bolig	5068	17 000,-
Dispensasjon § 1-8 bolig	5068	8 500
Dispensasjon § 1-8 låve	5068	4 250
Dispensasjon plankrav låve		4 250
Dispensasjon § 1-8 garasje		4 250
Kartavgift	5032	1 000,-
<b>Totalt å betale</b>		<b>39 250</b>
Reduksjon dispensasjoner		- 8 500
Reduksjon saksbehandlingsfrist		-14 875
<b>Totalt å betale etter reduksjoner</b>		<b>15 875</b>

Faktura ettersendes tiltakshaver Aamodt hus AS, Mjåvannsvegen 301, 4628 KRISTIANSAND S, Norge

### Gyldighet:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jmfør plan- og bygningsloven § 21-9.

### Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post [mari.haus@kristiansand.kommune.no](mailto:mari.haus@kristiansand.kommune.no)

Med hilsen

Mari Gunnerud Haus  
Rådgiver

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:  
AAMODT HUS AS

## 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no) eller

Byggesak

Postboks 4

4685 Nodeland