



Kristiansand
kommune

Preben Langfeldt
Svoldergata 9
0271 OSLO

Vår ref.:
BYGG-23/02822-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
06.12.2023

Kjeholmen 20 - 437/90 - Dispensasjon og tillatelse for etablering av terrasse/platting og fasadeendring

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 90 / 0 / 0
Tiltakshaver: Preben Langfeldt

Vi viser til søknad om dispensasjon for etablering av terrasse/platting og fasadeendring. Søknaden ble mottatt 02.10.2023.

Søknaden er godkjent. Vi gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 som omhandler byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Tegninger og situasjonskart vedlagt søknaden ligger til grunn for godkjenningen.

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Du må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. Plattingen kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sjekk nettsidene våre for mer informasjon.
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.

Du kan sette i gang tiltaket nå.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4 og § 19-2.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av saken

Søknaden omfatter oppføring av terrasse/platting i tre på ca. 40 m² i tilknytning til eksisterende fritidsbolig. Terrassen etableres på nordsiden av boligen, ligger mindre enn 0,5 meter over terrenget og er primært for å dekke over sanitærrør og

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

elektriske ledninger. Videre omfatter søknaden innsetting av dør i eksisterende fritidsbolig på nordsiden. Døren er tiltenkt å lette adkomst mellom hytte og anneks (med tilgang til bad og toalett).

Det foreligger ikke merknader/protester til søknaden.

Gjeldende plangrunnlag

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

Spesielle forhold

Tiltakshaver har søkt om dispensasjon fra pbl. § 1-8 for begge tiltak. Det orienteres om at innsettelse av en ekstra dør på boligens nordside anses som en fasadeendring. Fasadeendringer er unntatt dispensasjonsbehandling etter pbl. § 1-8 andre ledd, følgelig kreves det ikke dispensasjon for dette tiltaket.

Uttalelser fra andre myndigheter

Søknaden har vært forelagt Parkvesenet for uttalelse. I deres tilbakemelding datert 06.12.2023 er følgende avsagt:

Viser til mottatte søknad om tiltak.

Det er ikke angitt høyder på omsøkt platting.

Arelet hvor plattingen søkes etablert er fra før gravd opp og fylt med grus/pukk.
Tiltaket er ikke i konflikt med naturmangfold.

Dersom den plasseres rett på bakken og ikke på påler vil den i liten grad påvirke kystlandskapet og parkvesenet har ingen merknader til tiltaket.

Bygningsmyndigheten legger til grunn at terrassen/plattingen legges på bjelkelag (og ikke påler) slik som opplyst i søknadsdokumentasjonen.

Bygningsmyndighetens vurderinger

Du må håndtere overvann og overflater

Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. For å unngå problemer med at overvann som kan føre til skade på naboeiendommer og vei, anbefaler vi at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen. 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 rettigheter

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.

Vår vurdering av dispensasjon

Den omsøkte terrassen/plattingen plasseres ca. 10 meter fra sjøkanten og er avhengig av en dispensasjon fra pbl. § 1-8 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

- Begrunnelse for søknad om **terrasse/ platting**
 - Arbeid med anneks, avløp, elektrisk inntak, jordingsspyd og føringer til septiktank er ferdigstilt og må beskyttes, spesielt i vintermånedene, både for å kunne opprettholde funksjonen men også sikre anleggene mot skade og unngå farer med hensyn til helse, sikkerhet og miljø. Dette er hoved begrunnelsen for å søke om dispensasjon, og for å kunne opprettholde sanitets forhold og et sikkert elektrisitets anlegg mener vi derfor at dispensasjon burde innvilges.
 - Grus er midlertidig lagt som beskyttelse, men flytter på seg og taper seg i volum hvert år. En platting med underliggende bjelker vil lukke området på en bedre måte og sperre for at grus ikke tapes
 - Platting vil ikke oppføres høyere enn 0.5m over eksisterende terreng og derfor vil en platting ikke være veldig mer synlig, eller endre bruksmønsteret. Området vil derimot se mer ferdigstilt ut enn det er i dag
 - Platting i tre er valgt fremfor støpt løsning ettersom terrasse vil kunne gi tilgang til rør/ elektriske ledninger om det skulle være nødvendig
- Begrunnelse for søknad om innsetting av **dør** i hoved hytte på nordsiden

Hensyn bak pbl. § 1-8

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

Tiltakshaver søker om å bygge terrasse/platting i tilknytning til fritidsbolig og anneks med bad/toalett. Fritidsboligen befinner seg i et attraktivt hytteområde beliggende på en holme. Tomten er romslig, og mesteparten av den er naturtomt med svaberg og fjellknaus. Dette kan gi et inntrykk av uberørt natur. Samtidig er det relativt mange fritidsboliger av varierende størrelse på holmen, som gir området i sin helhet et ganske tettbebyggt preg.

Tiltaket medfører ikke særlig inngripen i eksisterende svaberg og strandlinje da den skal legges flatt på eksisterende opparbeidet terreng. Det er også etablert bebyggelse nærmere sjøen enn tiltaket (brygge). Fra sjøsiden vil terrassen bli noe synlig, men det er av begrenset omfang sett i henhold til høyde fra terreng, og anses ikke for å være visuelt dominerende. Fjernvirkning fra sjø av denne grunn minimal og eventuelt kun fra nordsiden. Eiendommen fremstår i dag som privatisert med fritidsbolig, anneks, brygge og terrasse/platting. Tiltaket medfører derfor ingen vesentlige endringer når det gjelder det bebygde preget på eiendommen eller ytterligere privatisering sett i henhold til dagens situasjon. Landskapsbildet forblir i

stor grad uendret. Det er videre vanskelig å se at tiltaket vil påvirke allmennhetens tilgang til ferdsel eller til sjøen. Arealet der terrassen søkes plassert fremstår ikke som et område benyttet til rekreasjon eller friluftsliv for offentligheten, da det er godt trukket inn på privat eiendom samt i direkte tilknytning og nærhet til eksisterende fritidsbolig.

Bygningsmyndigheten vurderer på dette grunnlag at omsøkt tiltak ikke vesentlig tilsidesetter de sentrale hensyn bak pbl. § 1-8.

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

Det vises til tiltakshavers begrunnelse. I denne saken anses det som en klar fordel for tiltakshaver at anleggelsen av VA-løsning på tomten sikres for full funksjonalitet og mot skade, ved at det etableres en platting over anlegget. Dette bedrer også estetikken på tomten ved at anlegget ikke står synlig samt at det gir en mer ferdigstilt «finish» i sin helhet. Videre vil terrassen også naturligvis gi økt bruksverdi i form av et større og mer funksjonelt uteoppholdsareal. Disse forhold kan anses som objektive fordeler knyttet til eiendommen, utover nåværende hjemmelshavers ønsker og behov.

Bygningsmyndigheten kan videre ikke se at det foreligger vesentlige ulemper for naboer, det offentlige eller allmennheten.

Ulempen ved å innvilge dispensasjon er økt presedensfare. Faren for presedens vurderes imidlertid til å være begrenset da terrassen er av moderat størrelse, i tilknytning til en eksisterende fritidsbolig og eiendommen i sin helhet har et sterkt privatiseringselement per i dag. Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. I denne saken er hele eiendommen innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og det finnes følgelig ikke alternativer som ikke vil kreve dispensasjon.

Etter en samlet vurdering anses fordelene ved å gi dispensasjon som klart større enn ulempene.

Konklusjon

Bygningsmyndigheten vurderer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2.

Du har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i samsvar med plan- og bygningsloven.

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.

Du må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ og betalingssatser for kartgebyr. Gebyret er redusert i henhold til gebyrregulativet § 8. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr	Beløp
Dispensasjon fra pbl. § 1-8	5068	17 000
Tillatelse platting/terrasse (100% reduksjon)	5025	—8 800
Tillatelse fasadeendring	5043	6 300
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		24 300,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

*Preben Langfeldt
Svoldergata 9
0271 Oslo*

Gyldighet

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post Dijana.Bozic@kristiansand.kommune.no.

Med hilsen

Dijana Bozic
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

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