



Kristiansand  
kommune

PROSJEKTGRUPPEN AS  
Sentrumsveien 27  
4640 SØGNE

Vår ref.:  
BYGG-23/03408-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
30.01.2024

## Eikeveien 170 - GB. 428/20 - dispensasjon for sikring av elvekant

Eiendom (gnr/bnr.): 428/20  
Ansvarlig søker: PROSJEKTGRUPPEN AS  
Tiltakshaver: Reidar Simonsen

### Vedtak

Vi viser til søknad om dispensasjon for ettergodkjenning/etablering av sikring for å hindre utvasking av elvekant, som vi mottok 29.11.2023. Tillatelsen er basert på revidert søknad, mottatt 11.01.2024.

Det er tegningene, situasjonskartet og begrunnelse som er vedlagt søknaden, som ligger til grunn for vedtaket.

Vi gir dispensasjon fra byggeforbudet langs vassdrag i gjeldende kommuneplan. I tillegg gis det dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen, plan - og bygningsloven § 1-8.

### 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. Tillatelsen gjelder kun sikring av elvekant, for å forhindre at elva graver ut masser fra eiendommens hage. Tillatelsen gir ingen rett til båt plasser, fremtidig mudring eller lignende.
4. Tillatelsen gjelder i tre år.
5. 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 bygningssjefen.

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  
Rådhuskvarteret,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
47605535

Telefon  
38 07 50 00

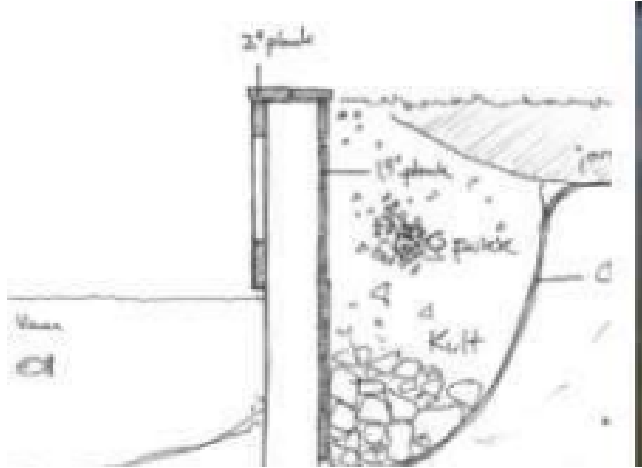
Nettadresse  
[kristiansand.kommune.no](http://kristiansand.kommune.no)

Org. nummer NO985713529

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse

Det søkes om å beholde deler av tidligere utført arbeid. Søknaden innebærer at alle utrigger og trebrygge fjernes. For å hindre fremtidig utvasking av elvekanten søkes det om å beholde/etablere en sikring mellom elvekanten og hagen. Slik:



Søknaden er mottatt 29.11.2023, revidert søknad, som er grunnlag for dette vedtaket er mottatt 11.01.2024.

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse angående tiltaket.

Søknaden omfatter dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8, 100 metersbeltet langs sjøen. Videre søkes det om dispensasjon fra byggeforbudet i 50 metersbeltet langs vassdrag, kommuneplanen § 14.

### Hvilke planer gjelder for eiendommen

Eiendommen er uregulert, men avsatt til LNF formål, hvor det tillates spredt boligbygging i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune. I tabell over hvor det tillates fortetting fremgår det at i området eik tillates ingen nye boenheter. Elvekanten der omsøkte sikring etableres er registrert som område med flomfare.

### Spesielle forhold

Omsøkte tiltak er del av ulovlighetsoppfølging, da det på eiendommen er etablert brygge og utrigger uten at dette er omsøkt, eller godkjent.

Eier ønsker nå å rydde opp i dette forholdet og søker om tillatelse til å beholde en sikringskant mot elva, etter at utrigger og brygge blir fjernet. Dette innebærer at det som søkes om er en sikring av elvekant og det gis dermed ikke tillatelse til å etablere båtplasser på dette strekket.

### Uttalelser/vedtak fra andre myndigheter

Søknaden har ikke vært oversendt til sektor myndigheter for uttalelse. Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder blir gjort kjent med saken gjennom kopi av dette vedtaket.

### Dispensasjonen er nabovarslet

Det foreligger merknader fra en berørt nabo.

### Merknader fra naboer og gjenboere

Det har kommet inn merknader til nabovarslet fra eiere av GB. 428/19 – Eikeveien 168, Finn og Oddbjørg Engen. Da denne eiendommen er direkte tilgrensende eiendom til tiltakseiendommen, mener bygningsmyndigheten at tiltaket kan berøre merknadshavers interesser.

I merknaden henvises det i hovedsak til den bruken av arealet som har vært. Det opplyses at tidligere bruk har medført unødig mye støy og ferdsel i området. Det pekes videre på at området på vinterstid har vært benyttet til båtopplag og at dette har vært sjenerende i form av redusert utsikt med mer. Videre uttrykkes bekymring for fare for forurensning som følge av båtopplaget.

Merknaden kan leses i sin helhet i saken.

### Tiltakshavers kommentarer til merknader

Søker har kommentert merknad fra Engen. I kommentaren vises det til at tidligere utleiepraksis har opphørt og at bruken for øvrig samsvarer med hva som er vanlig på tilsvarende eiendommer.

Kommentarene kan leses i sin helhet i saken.

## **Bygningsmyndighetens vurderinger**

### Området er registrert med naturfare

Eiendommen ligger innenfor areal merket med aktsomhet/mulighet for marin leire i NVE sin kartbase. Dette forholdet må hensyntas ved prosjektering av planlagt tiltak. Sammen med søknad om tiltak må det innsendes rapport som dokumenterer at dette forholdet blir ivaretatt.

### 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. Utløpet av Lundeelva er registrert som brakkvannsdelta, med verdikategori – svært viktig. Det er også registrert en rekke fuglearter med stor- og særlig stor forvaltningsinteresse. Da området fra før er sterkt preget av menneskelig aktivitet og eksisterende brygger med mer anser vi omsøkte tiltak til ikke å ytterligere forverre situasjonen. Ettersom det tidligere er foretatt arbeider i området vurderes det som helt nødvendig at elvekanten sikres på en eller annen måte. Det faktum at det ikke tillates etablering av båtplasser, men kun sikring av elvekanten gjør at båttrafikk ikke øker. Og tillatelse i denne saken vil heller ikke føre til økt press når det gjelder å kunne «kreve» fremtidig mudring og lignende tiltak.

På bakgrunn av ovenstående vurdering er vi kommet til at tiltaket ikke medfører en forverring av de forhold som skal vurderes etter naturmangfoldsloven.

### Vår vurdering av nabomerknader

Bygningsmyndigheten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende plan, og uttalelser fra tiltakshaver og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering. Vi har gjort følgende vurderinger av merknadene:

Merknadene knytter seg i det vesentligste til tidligere utleie av båt plasser og sjenanse knyttet til dette. Da tiltakshaver opplyser at utleievirksomheten for de berørte plassene har opphørt, ansees ikke merknaden som særlig relevant i forhold til det tiltaket som her er omsøkt.

Videre er de merknadene som knytter seg til vinteropplag, samt mulig fare for forurensning forhold som ikke direkte knytter seg til omsøkte tiltak, da det ikke søkes om nye båt plasser, eller andre tiltak på land, som tilrettelegger for slik bruk.

#### Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og bestemmelsene i gjeldende kommuneplan 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 byggeforbud i 100- metersbeltet langs sjøen og 50- metersbeltet langs vassdrag

Ettersom de to dispensasjonsforholdene i stor grad omfatter samme hensyn blir disse behandlet og vurdert under ett.

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

Søker begrunner søknaden med tiltakshavers ønske om og behov for å sikre elvekanten mot å bli vasket ut av elven. Det vises til at tiltaket skjer i hagen til eksisterende bolig og at det derfor ikke endrer noe i forhold til allmennhetens muligheter for fri ferdsel eller lignende. Det vises også til at tilsvarende tiltak er godkjent på tilgrensende eiendommer og at tiltaket sånn sett ikke skiller seg ut.

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.

Hensynet bak tiltaksforbudet i 50- metersbeltet langs vassdrag i kommuneplanen er sammenfallende med pbl. 1-8, da det også her er hensynet til naturmangfold og allmennhetens muligheter til friluftsliv og fri ferdsel som er grunnlaget for byggeforbudet. Det er et sterkt byggepress på arealene langs både sjø og vassdrag og det er derfor svært viktig å verne de arealene som ikke allerede er privatisert, eller nedbygd.

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

Arealet i hagen til denne eiendommen har de siste 25 årene blitt utfylt og hevet. Dette er trolig en endring som har skjedd over noe tid og litt gradvis. Dersom man skulle se for seg at tiltaket skulle tilbakeføres, til slik det var i 2000, ville det bety at man måtte fjerne deler av utfylt masse. Problemet med utvasking av masser ville trolig meldt seg ganske fort om man krevde slik tilbakeføring. Man ville da på ett eller annet punkt måtte sette en sikring for å hindre videre utvasking. Da det nå delvis er etablert en kant langs elva vil det mest

hensiktsmessige i denne saken være å benytte den etablerte kanten og ruste denne opp i nødvendig grad.

Eiendommen ser slik ut i dag:



I 2000 så den samme eiendommen slik ut:



Vi anser omsøkte løsning som den mest hensiktsmessige og den løsningen som i minst mulig grad vil berøre de viktige natur ressursene som skal ivaretas i dette området. Da tiltaket skjer inne i en privat hage vil tiltaket ikke ha noen betydning i forhold til allmennhetens muligheter for fri ferdsel.

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  
En fordel i denne saken, (sett opp mot om man skulle kreve full tilbakeføring) er at man sikrer eksisterende hage og bebyggelse mot å bli påvirket av utgraving fra elva. Det er som kjent ventet at flom og ekstremvær vil tilta i årene som kommer og da kan det være viktig å sikre mot erosjon. Dette er spesielt viktig de stedene det ikke lenger er kantvegetasjon.

En ulempe kan være at dispensasjon i denne saken kan gi en uheldig presedens og skape en forventning hos andre om at de vil få tillatelse til lignende tiltak. Til dette må det påpekes at selv om tiltakshaver i denne saken først ønsket å søke om å beholde den etablerte bryggen, søkes det nå kun om sikring av elvekanten. Dette innebærer at det ikke gis tillatelse til brygger, eller båt plasser på stedet og det vil ikke i ettertid kunne stilles krav om mudring eller lignende.

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 tiltaket er nødvendig for å hindre erosjon og det ikke er tungtveiende grunner til å si nei i denne saken.

#### 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 betalingssetter for kartgebyr.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Behandlingsgebyr dispensasjon byggeforbud pbl. § 1-8	5068	17 000,-
Kartavgift	5032	1 000,-
Totalt å betale		18 000,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:  
Reidar Simonsen,  
Marie Føreidsvei 8,  
4640 Søgne.

Gyldighet

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

Har du spørsmål

Ta kontakt med saksbehandler på e-post:  
jan.inghard.thorsen@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Jan Inghard Thorsen  
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes  
Byggesaksleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Vedlegg:  
Vedlegg -Tegning kart  
Ilustrasjon elvekant

Kopi til:  
STATSFORVALTEREN I AGDER  
AGDER FYLKESKOMMUNE  
Oddbjørg Engen  
Reidar Simonsen

## 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