



Kristiansand
kommune

PROSJEKTGRUPPEN AS
Lundeveien 99
4640 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-22/03315-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.08.2023

Stifjellet 18, godkjent dispensasjon for fritidsbolig og for fradeling av tomt for fritidsbolig - 420/126

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	420 / 126 / 0 / 0	
Ansvarlig søker:	PROSJEKTGRUPPEN AS	
Tiltakshaver:	Trond Erik Kvalsnes	
Vurdert dispensasjon:	Plan- og bygningslov med forskrifter	Dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jfr. pbl § 1-8
Vurdert dispensasjon:	Plan- og bygningslov med forskrifter	Dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen

Vedtak

Vi viser til søknad om dispensasjon for etablering av fritidsbolig og for fradeling av bebygd teig fra fritidsboligtomt, som vi mottok 15.11.2022.

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

Vi gir dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 1-8 og fra plankravet i kommuneplanen jf. § 2.

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 i tre år.
4. Ved endringer må det sendes inn ny søknad om dispensasjon.
5. Det må foreligge erklæring med tillatelse til bygging nærmere den delen av tomte som søkes fradelt, enn 4 m.

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

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:
97990346

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Byggningsmyndigheten behandlar søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse

Vi mottok søknad om dispensasjon den 15.11.2022.

Søknaden omfatter dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen og kommuneplanens arealdel, bestemmelse § 2 plankrav. Dispensasjonen gjelder fradeling av parsell med eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny fritidsbolig på den andre delen. Det står i dag også en bygning på denne delen av eiendommen.

Hvilke planer gjelder for eiendommen?

Eiendommen er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune.

Byggningsmyndighetens vurderinger

Privatrettslige forhold

Byggningsmyndigheten 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?

Saken er drøftet med parkvesenet og de har ikke innvendinger i forhold til naturmangfoldet.

Vår vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen og plankravet i kommuneplanen og er avhengig av 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 plankravet i kommuneplanen jf. § 2

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

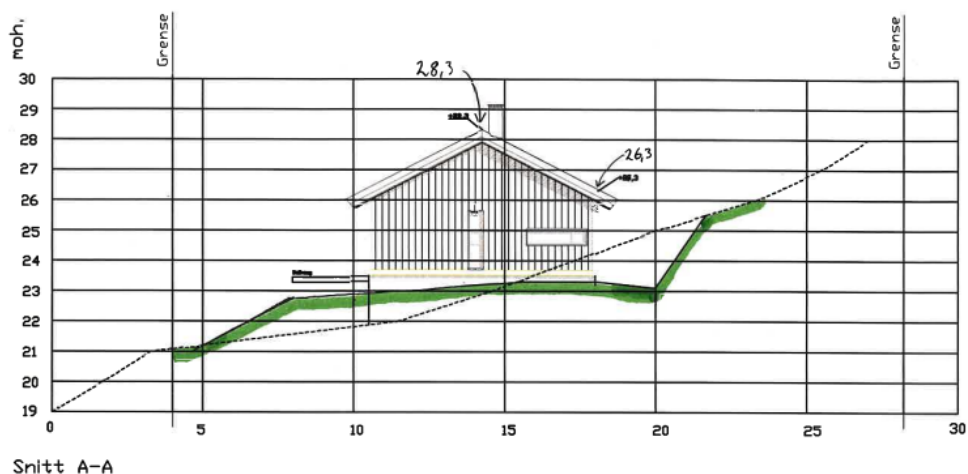
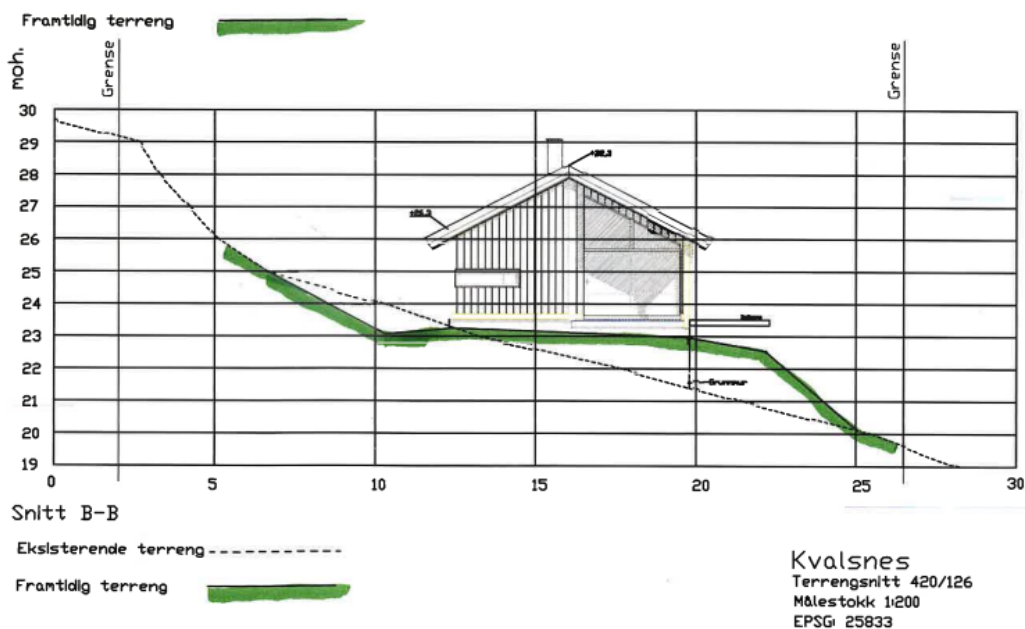
Eiendommen ligger i et område som er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende i kommuneplan for (gamle) Søgne kommune. En tillatelse til ny fritidsbolig og deling av fritidsboligtomt i to vil kreve dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen, da eiendommen ikke er regulert.

Søker har følgende begrunnelse for søknaden:

Området rundt er bebygd med fritidsboliger, og aktuell tomt ligger midt inne mellom andre fritidsboliger og er allerede for tomteareal å regne. Det står en

fritidsbolig på eiendommen som søkes delt, og den delen som søkes fradelt er også bebygd.

Omsøkt ny fritidsbolig er på 112m² BYA / 95m² BRA. I tillegg kommer 18m² til parkering som allerede er opparbeidet fra tidligere tider. Maks mønehøyde er 5,1 m fra terreng. Tiltaket er bevisst lagt inn i naturlig høyde og tilpasset terrenget og vil ikke hindre utsyn eller være til hinder for naboer.



Eiendommen som søkes delt er på 1210 m². Den søkes delt i to omtrent like stor deler.

Ny fritidsbolig vil ha parkering oppe ved veien, bak hytta. Dette er allerede avtalt og i praksis tilrettelagt, og vil i praksis fungere på samme måte som i dag, uten ytterligere belastning.

Vurdering av tiltaket i forhold til aktuelle temaer.

- Naturmangfold og kulturminner

Aktuelt areal er bebygd, og har terrasse rundt bebyggelsen. Resten av tomten er noen furu og eiketrær av moderat størrelse med ulendt, skrått terreng med stein og gress. Det er ingen interesser som skal ivaretas av naturmangfoldloven eller kulturminneloven som blir berørt av tiltaket.

- Allmenn ferdsel og friluftsliv

Arealet er ei tomt, og det er ikke friluftsliv interesser eller arealer for barn og unge som blir berørt. Arealet er som nevnt allerede i dag bebygd og er som privat tomt å regne. Allmenn ferdsel blir dermed heller ikke hindret av tiltaket.



Det er ikke gjeldende reguleringsplan for området, og det må derfor dispenseres fra kravet om reguleringsplan før byggetillatelse. Det må være påregnelig at området ville blitt regulert til fritidsbolig hvis det ble utarbeidet reguleringsplan. Det er fritidsboliger rundt hele det aktuelle området. Noen ligger nærmere sjøen og noen

har vesentlig større inngrep enn det det her søkes om. Vi ser derfor heller ikke at hensynene i kommuneplanen bestemmelser vil bli vesentlig tilsidesatt selv om det innvilges dispensasjon fra kravet om å utarbeide reguleringsplan før det bygges.



Hensynene bak bestemmelsene i pbl. blir ikke tilsidesatt ved omsøkt dispensasjon. Arealet ville med all sannsynlighet blitt avsatt til fritidsboliger ved gjennomføring av reguleringsprosess, og det er påregnelig at det ville blitt lagt inn byggegrense for eksisterende bebyggelse. All den tid aktuelt areal er omgitt av private tomter, så anser vi det ikke som sannsynlig at 100m bestemmelsene i pbl. § 1-8 ville vært til hinder for at det ble lagt inn en tomt til og at denne kunne bebygges når bebyggelsen heller ikke vil være uheldig for landskapet mer overordnet sett.



Vi mener også at det foreligger en overvekt av fordeler ved å innvilge omsøkt dispensasjon. Arealet avsatt til fritidsbolig gis en høyere, men fortsatt moderat utnyttelse. Fritidsbolig er et gode som bidrar til økt livskvalitet, og slik sett er et ønsket formål i samfunnsutviklingen. Omsøkt tiltak bidrar ikke til å redusere arealer avsatt til andre viktige formål i strandsonen, og fortetting av allerede eksisterende

fritidsboligarealer er å foretrekke fremfor å ta i bruk nye områder. Omsøkt tiltak er moderat i størrelse og høyde, og vil ikke ta sikt fra andre eiendommer i området, og vil ikke hindre alternativ bruk av arealet.

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

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen (kommunedelplanen) 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 blant annet 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

Siden søknaden kun gjelder en ny fritidsbolig midt inne i et eksisterende hytteområde, mener vi de forhold som skal ivaretas av plankravet kan ivaretas i byggesaken. En planprosess vil være unødvendig ressurskrevende i dette tilfellet. Vi viser ellers til søkers begrunnelse. Vi kan ikke se at dispensasjonen gir negative konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet eller tilgjengelighet. Omsøkt fritidsbolig er ellers i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

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 kan ikke se at det er spesielle ulemper knyttet til søknaden. Det er en fordel at flere gis mulighet til de fordeler det er å ha en fritidsbolig uten at dette berører uberørte områder.

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 byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jamfør pbl § 1-8

Bakgrunn for dispensasjonen og søkers begrunnelse for dispensasjon

Deler av tomta og den nye fritidsboligen vil komme nærmere sjøen enn 100 meter. En tillatelse er derfor avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet.

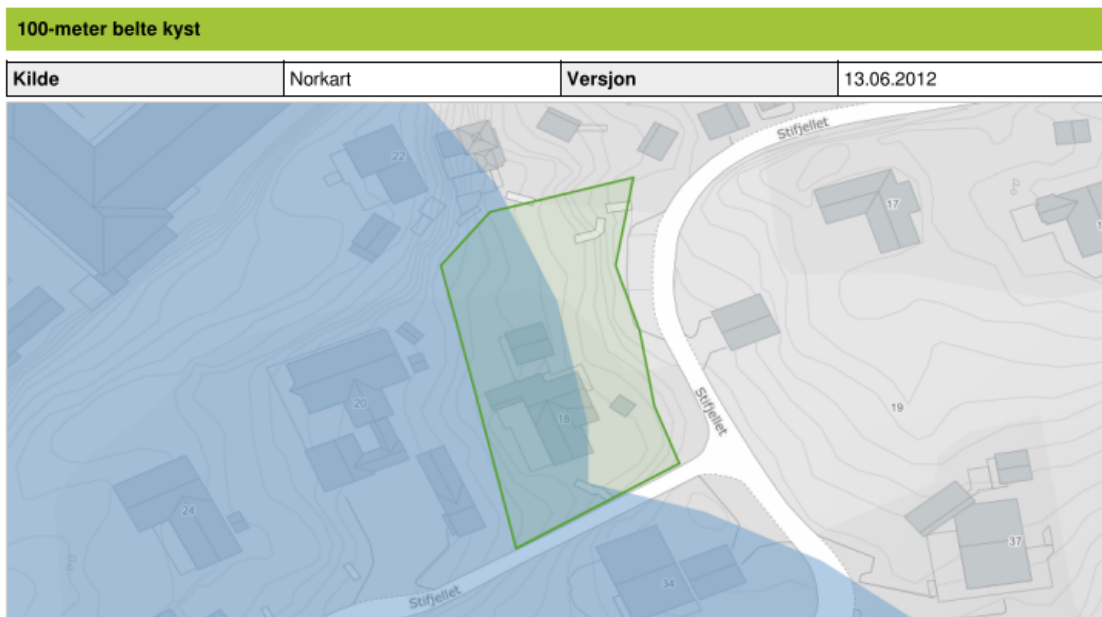
Søker har følgende begrunnelse for søknaden:

Pbl. 1-8 sier følgende: I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det er vurdert hvorvidt tiltaket påvirker nevnte forhold. Området er ikke i bruk som allment rekreasjonsområde, ettersom området allerede er bebygget og er privat tomt. Det er ikke natur og kulturmiljøer som blir skadelidende av tiltaket. Vi kan derfor ikke se at hensynene som skal tas etter pbl. 1-8 blir tilsidesatt

Ved vurdering av om fordelene er større enn ulempene må det sees på tiltakets totale konsekvenser opp mot de fordelene en dispensasjon medfører. Ulempene i denne saken er etter vår vurdering små. Omsøkt tiltak hindrer ikke allmennhetens bruk av strandsonen. Deler av arealet er allerede bebygget og tiltaket er ikke i strid

med viktige hensyn som skal tas. En dispensasjon vil følgelig heller ikke ha ulemper i så måte. Tiltaket er som nevnt bevisst lagt inn i naturlig høyde og tilpasset terrenget og vegetasjonen i området, og vil ikke hindre utsyn eller være til hinder for naboer.



Fordelene med å innvilge en dispensasjon er at flere vil få gleden av å benytte området på samme vis som alle naboer benytter sine tomter. Samme bruk som gjelder for alle omkringliggende teiger, vil være gjeldende for den teigen som søkes fradelt og bebygget. Arealet vil ikke ha alternativ viktig bruk. Fordelene med innvilget dispensasjon er etter vårt skjønn klart større enn ulempene.

Omsøkt tiltak vil etter vår vurdering ikke danne uheldig presedens. Søknader om fradeling og bygging av fritidsbolig må sees individuelt i hver sak. I området ellers er det gjennom årene gjort videre utbygginger på eiendommer der det ikke har vært til sjenanse for andre, slik som vi også nå mener er tilfelle på denne teigen.

Stifjellet er i dag under vesentlig utbygging, se <https://www.stifjellet.no/>, hvor det bygges 27 enheter med betydelig terrenginngrep. Området ligger kun 160 meter fra aktuelt areal. I lyset av denne utbyggingen i til nå uberørt mark, mener vi en fortetting i eksisterende hyttefelt vanskelig kan vurderes å ha særlige ulemper eller på noe vis være uønsket.

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

Hensynet bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er at det i 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Den nye fritidsboligen og tomten ligger midt i et allerede eksisterende hytteområde. Det er fritidsboliger på alle sider og flere nærmere sjøen enn den nye fritidsboligen. Den nye fritidsboligen er ikke spesielt stor eller høy. Avstanden til sjøen er lang, selv om den er mindre enn 100 m for deler av tomten/fritidsboligen.

Vi kan derfor ikke se at fritidsboligen vil ha betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

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 kan ikke se at det er spesielle ulemper knyttet til søknaden. Fortetting av eksisterende hytteområder gir flere mulighet til å ha en fritidsbolig uten at uberørte område berøres. Vi kan derfor ikke se at saken skaper uheldig presedens.

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 saken gjelder fortetting i et allerede eksisterende hytteområde. Fritidsboligen er i tråd med de andre bestemmelsene i kommuneplanen om utforming av fritidsboliger.

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 gjeldende fra 01.01.2023, og betalingssatser for kartgebyr gjeldende fra 01.01.2023.

Det kreves ikke inn byggesaksgebyr pga. lang behandlingstid.

Følgende gebyr skal betales:

<u>Beskrivelse</u>	Varenr.	Beløp
Kartavgift	5032	1 000,-
<u>Totalt å betale</u>		1 000,-

Faktura ettersendes tiltakshaver: Trond Erik Kvalsnes, Guldbergs vei 30 C, 0375 Oslo.

Gyldighet:

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

Har du spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på e-post Bjorg.Holme@kristiansand.okmmune.no

Med hilsen

Björg Holme
Saksbehandler

Gudveig Tønnesøl Dalaker
Enhetsleder byggesak

Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Vedlegg:

D2
E1
E2
E3
D1

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
Liv Møller-Hansen
Trond Erik Kvalsnes

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