



Saksframlegg

Klage på avslag - søknad om brygge og tilbygg til hytte - GB 37/116 - Kalsneset 46

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
40/13	Plan- og miljøutvalget	13.03.2013

Rådmannens forslag til vedtak:

Innkomet klage tas ikke til følge, da vi ikke kan se at den inneholder momenter som skulle tilsi at kommunens opprinnelige vedtak bør omgjøres.

Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse, jfr. forvaltningslovens § 33.

Bakgrunn for saken:

Søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge, samt tilbygg til hytte ble behandlet i møte i Plan og Miljøutvalget den 11.04.2012, følgende vedtak ble fattet:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6 – Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel avslås søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge, samt tilbygg til hytte på GB 37/116 – Kalsneset 46.

I samme vedtak gis det dispensasjon for størrelse på anneks. Anneks godkjennes som omsøkt.

Advokat Jakob Bakka påklaget vedtaket, på vegne av hjemmelshaver i brev av 02.05.2012 og ba samtidig om utsatt frist for innsendelse av endelig klage. Endelig klage er mottatt av kommunen 05.11.2012. Med bakgrunn i utsatt frist for innsendelse av ytterligere redegjørelse i saken vurderes klagen rettidig innkommet og skal realitetsbehandles.

Saksutredning:

Klagen er satt opp i flere avsnitt, og saksutredningen tar for seg relevante deler av disse i *kursiv* skrift med påfølgende svar.

Bakka innleder klagen med å opplyse følgende: *Ragnar Borning har helt fra han kjøpte tomta og bygde hytte på Kalsnes i 1979/80 i alle forhold som vedrørende bygningsmyndighetene forholdt seg til siv.ark. Leif Haugen. Det var siv.ark. Haugen som i sin tid utarbeidet reguleringsplanen for Kalsneset, og Ragnar Borning har opplevd siv.ark. Haugen på den måte*

at han alltid var pinlig nøyaktig med å sørge for det som har vært nødvendig av søknader og meldinger til bygningsmyndighetene. Ragnar Borning må gi uttrykk for at han har vært i fullstendig god tro med hensyn på at alt det formelle med søknad og tillatelse fra kommunen har vært i den skjønneste orden, og han har heller ikke i ettertid noen grunn til å mistro siv.ark. Haugen for ikke å ha gjort jobben sin.

Kommunen kan vanskelig kommentere ovenstående, men må holde seg til det faktum at det ikke foreligger formelle søknader, eller tillatelser på utvidelse av brygge og tilbygg til hytte. Kommunen betviler ikke søkers påstand om at det er handlet i god tro, men dette hjelper lite når det viser seg at man har handlet i strid med gjeldende regelverk.

Brygger:

«På den tid Kalsneset ble bygd ut med hytter - i slutten av 1970-årene og begynnelsen av 1980-årene - var det ikke vanlig å søke om særskilt byggetillatelse for brygger. Kommunen krevde heller ikke slik søknad. Slik var også situasjonen da det ble søkt om byggetillatelse for hytte for Ragnar Bornings eiendom GB 37/116. På situasjonsplanen datert 05.10.1979, som ligger til grunn for byggetillatelse av 11.12.1979, er det allikevel angitt et tiltak langs sjøen som ikke kan tolkes på annen måte enn som en bryggekant. Kopi av situasjonskartet vedlegges (bilag 1)».

Det er rett det som sies om at det ikke var vanlig å søke særskilt på brygger på slutten av 70 og begynnelsen av 80 årene. Det er likevel i denne saken vist steinsatt brygge på innsendt situasjonskart og tegninger i forbindelse med søknad om sjøbu. Hva som var vist av brygger i opprinnelig byggesøknad kommer imidlertid best frem av tegning, datert jan.1979, som ligger vedlagt sakspapirene. Her kommer det frem at det skal etableres steinsatt brygge inn mot fjell, i bakkant av sandstrand, det er ikke vist noe trebrygge på utsiden av steinsettingen.

Administrasjonen kan ikke se at den situasjonsplanen klager viser til inneholder noe som tyder på at den omtalte «seilbåtbrygga» skulle være medtatt her. Dette bekreftes også i Bakkas og tiltakshavers redegjørelser, hvor det fremkommer at seilbåtbrygga ble bygget sist, lenge etter at denne byggesøknaden var behandlet.

«Utvidelsen mot nord ble utført i 1982. Det vises til Ragnar Bornings redegjørelse om dette i hans brev av 03.03.2012. Ragnar Borning engasjerte siv.ark. Leif Haugen til å prosjektere brygga og utførelsen er gjort av fagfolk. "Seilbåtbrygga" i sør er den siste del av bryggekonstruksjonen og ble satt opp i 1983. Ragnar Borning har i brev av 07.08.2011 og 03.03.2012 redegjort nærmere for grunnlaget for denne».

Bornings redegjørelser som det henvises til her samsvarer ikke helt med ovenstående. I brev av 07.08.2011 opplyses at bryggene er oppført mellom 1982 og 1985. Brev av 03.03.2012 opplyser at det etter en utredning sammen med hyttenabo har fremkommet mer konkrete tidsrammer. I samme brev konkluderes det med følgende: *«dypvannsbrygge ytterst ble oppført i 1983, og umiddelbart etter seilbåtbrygga. Følgelig var begge bryggene oppført før 1984».*

Når Bakka i sin redegjørelse opplyser at utvidelsen mot nord ble utført i 1982, mens seilbåtbrygga ble oppført i 1983, antas dette å være feil. Vi antar at det riktige er at utvidelsen mot nord (dypvannsbrygge) er oppført i 1983, mens seilbåtbrygga er oppført etter dette, muligens sent i 1983, eller i 1984. Denne antakelsen baseres på Bornings brev av 03.03.2012, hvor han selv påpeker at de nå har fått mer konkrete tidsrammer for når bryggene ble oppført.

«Da disse bryggene ble anlagt - i første halvdel av 1980-årene – var reguleringsplanen for Nordre Kalsnes styrende for arealbruken. I reguleringsplanen er eiendommen til Borning i sin helhet utlagt som byggeområde, og bryggeanlegg er derfor i samsvar med planen. Hadde det vært sendt byggemelding eller søknad på den tid, ville kommunen ikke hatt hjemmel for avslag. Når kommunen dertil ikke hadde praksis med å kreve søknad eller melding for anlegg av brygger, kan kommunen ikke 30 år etterpå kreve søknad og at søknaden skal behandles etter nyere regler/arealplaner som ikke var gjeldende på det tidspunkt da bryggene ble anlagt».

Ettersom det ikke er søkt/sendt melding til kommunen, for de omtalte bryggene kan vi vanskelig kommentere hva utfallet av en eventuell søknad ville blitt. Reglene for slike saker er imidlertid helt klart at det er gjeldende regelverk på søknadstidspunktet som skal legges til grunn for behandlingen. Reguleringsplanen for Nordre Kalsnes er gjeldende for denne eiendommen, planstatus er således uendret.

«Kommunen har brukt 1982 som skjæringstidspunkt for hva som anses godkjent og ikke-godkjent uten særskilt søknad. Ovenfor de som berøres fremtrer 1982 som et rent vilkårlig tidsskille. Det var ingen endring i kommunens praksis i 1982, og det var heller ikke andre endringer i regleverket på den tid som tilsa en skjerpet holdning til krav om byggemelding for brygger. Det forhold at kommunen har flyfoto fra 1982 og at dette derfor kan utgjøre et bevismessig grunnlag for hva som eksisterte av bryggeanlegg før den tid, utgjør ingen saklig grunn i forhold til plan- og bygningslovgivningen for et slikt tidsskille».

Oppføring av brygger har vært meldepliktige tiltak siden Plan og bygningsloven av 1965 ble innført. I henhold til Plan og Bygningsloven av 1965 § 84 første ledd, må melding sendes bygningsrådet før oppføring eller riving av blant annet kaianlegg, moloer, dokker og andre varige konstruksjoner, settes i gang. Private brygger er ikke spesielt nevnt i bygningsloven av 1965, men kommunal- og regionaldepartementet har i en prinsipputtalelse av 28.08.1986 uttalt at en brygge på 0,6x 4 meter, som er fundamentert på fylling/støpt i land må anses som en varig konstruksjon i henhold til bygningsloven av § 84 første ledd.

Omtalte brygger i denne saken er betydelig større enn 0,6x4 meter og er festet til land. Kommunen kunne således ha sagt at alt som er oppført etter denne tid og som ikke er byggemeldt er ulovlig oppført. Kommunen har imidlertid tatt konsekvensen av at man tidligere ikke praktiserte meldeplikt og sagt at det som beviselig er oppført før 1982 skal anses som godkjent. Dette er positivt for tiltakshaver, også i dette tilfellet, en argumentasjon for å fjerne dette «tidsskillet» vil neppe være positivt for tiltakshaver.

«Han var i nøyaktig samme posisjon som naboene, blant annet Nils Astrup som er eier av naboeiendom GB 37/115. Ovenfor Astrup har kommunen ikke brukt 1982 som et absolutt tidsskille - kommunen har i vedtak 18.05.2011 godkjent brygge som ble oppført i 1984 med den begrunnelse at det - vurderes å ligge så tett opp til grensen for godkjenning at det her må kunne gis dispensasjon. Jeg vedlegger kopi av vedtaket (bilag 6). Det kan i den sammenheng opplyses at det på Astrups eiendom er 27 lengdemeter brygge. mens det på Bornings eiendom er 35 lengdemeter. Denne forskjellen er ikke av slik karakter at det er grunnlag for forskjellsbehandling».

Administrasjonen innser at vårt vedtak av 18.05.2011 er et uheldig vedtak som ikke burde vært fattet. Det at man har begått en feil bør imidlertid ikke benyttes som argument for å gjøre flere feil. I tillegg vil administrasjonen påpeke at det er betydelig forskjell i størrelse på bryggene på GB 37/116 og 37/115 som det her henvises til. Eksakte mål på bryggefront vil avhenge av hva man medtar i beregningene, men at størrelsen på Bornings brygger er betydelig større enn Astrups brygge er det ingen tvil om. Når Bakka påstår at bryggefront på henholdsvis 27 og 35 meter er så liten forskjell at det ikke gir grunn til forskjellsbehandling, vil vi påpeke at 8 meter bryggefront er det som det i utgangspunktet ble åpnet for i kommuneplanen. I revidert kommuneplan, som nylig er vedtatt, åpnes det riktignok for inntil 12 meter brygge, men å si at en forskjell på 8 meter bryggefront ikke gir grunn for forskjellsbehandling kan vi ikke si oss enig i. Etter vår vurdering vil Borning selv etter fjerning av ikke godkjent brygge sitte igjen med en brygge som er større enn Astrups. Det må imidlertid foretas målinger på stedet for evt. å kunne gi en nøyaktig fremstilling og redegjørelse rundt dette.

«Konklusjonen er at -seilbåtbygga" ble godkjent i 1979, at det ikke er grunnlag for avslag vedrørende "dypvannsbrygga/utvidelsesbygga"».

Administrasjonen er ikke enig i denne konklusjonen, det vises til redegjørelsen i det ovenstående.

Vår konklusjon er at hverken seilbåtbrygga, eller dypvannsbrygga er søkt om/meldt til kommunen, og dermed er å betrakte som ulovlig oppført.

Tilbygg til hytte - sanitærrom:

«Når man ser gjennom dokumentene nå i ettertid kan det imidlertid se ut som om tilbygget på hytta ikke er kommet til uttrykk som en særskilt del av byggetillatelsen. Fokus i dokumentene har vært på annekset - størrelsen og plasseringen av dette. samt at det var nødvendig med særskilt søknad om godkjenning for utslippstillatelse».

Administrasjonen deler Bakkas syn på at tilbygg til hytta ikke er kommet til uttrykk som en særskilt del av byggetillatelsen. Vi må imidlertid påpeke at det verken er nevnt i søknaden, eller i byggetillatelsen. Vi finner det derfor lite sannsynlig at tilbygget har vært vurdert når søknaden ble behandlet, ettersom det gjennom hele saksgangen har vært fokus på maksimalt bruksareal, som var 100 m² for eiendommen. Dersom det hadde blitt søkt om å utvide hytta samtidig med oppføring av annekset vil man måtte anta at også dette arealet hadde blitt tatt med i den totale vurderingen.

«Borning ønsket å gjøre en del endringer på annekset (speilvendning) og andre tilpasninger til tomta. I den forbindelse ble det avholdt en befaring på plassen den 30.12.2002 sammen med saksbehandler Anne Karen Birkeland. Også plassering og utforming av tilbygget på hytta ble tema, og Borning har i brev av 07.08.2011 uttalt følgende om det som passerte vedrørende dette:

Da jeg hadde befaring med min hyggesaksleder 30.12.2002 tok jeg opp plassering av dette tilbygget (våtrommet) med henne. Det hadde frem til da vært tegnet som et tilbygg med skråtak mot øst. Planløsningen av dette kunne variere fra tegning til tegning...Jeg stilte konkrete spørsmål om hva som var mulig i forhold til min utbygning. Hun var helt klar på at taket burde forlenges i samme stil som hytta. Ved befaring innvendig anbefalte hun å lage inngang midt på hytta og fjerne et soverom, av praktiske grunner for et rom av denne tipe som var planlagt.

På befaringen tok saksbehandler også opp spørsmålet om høydeplasseringen av annekset, og bad Borning vurdere dette. Dette er kommet til uttrykk i brev datert 03.01.2003 fra Sogne kommune til siv.ark. Leif Haugen (bilag 12). Det ble samtidig bedt om ny situasjonsplan.

Administrasjonen må i denne saken, som i alle andre saker, forholde seg til hva som faktisk er søkt om og hva det er gitt tillatelse til. Vi har, som nevnt, ikke funnet noen dokumenter eller opplysninger som skulle tilsi at tilbygget har blitt omsøkt eller behandlet som en del av tiltaket. Brevet i bilag 12 bekrefter dette ved at det der sies: «Avstand til eksisterende bygg må kontrollmåles.....» Dersom det her var snakk om et tilbygg til hytte ville det ha vært avstand mellom tilbygg og annekset som måtte kontrollmåles, da dette i tilfelle ville være den minste avstanden.

«På dette grunnlag ble annekset omprosjektert. og det ble utarbeidet en ny situasjonsplan hvor også tilbygget på hytta er kommet med. Jeg vedlegger situasjonsplan datert 15.02.2003 (bilag 13) med plantegning over annekset hvor også tilbygget på hytta er inkludert (bilag 14). Videre vedlegges kopi av brev av 11.03.2003 fra siv.ark. Leif Haugen (bilag 15). Plantegningen inneholdt fortsatt tilbygg med skråtak, men på bakgrunn av anbefaling fra saksbehandler ble tegningene endret slik at tilbygget ble gjort til en direkte forlengelse av hytta. Oppdaterte tegninger datert mai 2003 vedlegges (bilag 16)».

Her vil vi påpeke at markering med rød penn og angivelse av tilbygg på bilag nr. 13 er utført i ettertid, dette er ikke markert på situasjonsplan som var vedlagt opprinnelig søknad.

Søknaden omhandler, etter vår vurdering kun oppføring av anneks 8 meter fra eksisterende hytte. Dette er også noe som klart fremkommer av vedtaket i bilag 17.

Tegningene i bilag nr. 16 som viser tilbygget, slik det antas utført, foreligger ikke i kommunens arkiv, fra det tidspunktet dette ble omsøkt, men er innsendt i forbindelse med foreliggende sak.

Verken siv.ark. Leif Haugen eller Borning har på noe tidspunkt vært i tvil om at tilbygget på hytta var blitt behandlet og godkjent.

Sett i ettertid kan det ses ut som om tilbygget ikke har fått den eksplisitte behandling ved at tilbygget uttrykkelig er nevnt i vedtaket, men dette tilsier likevel ikke at tilbygget ikke var en del av søknaden. Tilbygget er vist på alle situasjonskart, og er vist på tegninger over snitt og plan. Dersom kommunen

mente at det var nødvendig med særskilt søknad om dette, hadde kommunen full foranledning til å be om utdypende opplysninger/utfyllende søknad.

Vi finner det lite trolig at en profesjonell aktør som Leif Haugen har antatt at dette var en del av søknaden da det ikke er nevnt hverken i søknad, eller tillatelse. Å legge ansvaret over på kommunen blir helt feil i denne sammenhengen. Det er alltid slik at det er tiltakshaver og ansvarlige foretak som er ansvarlig for å innhente de nødvendige tillatelser. Kommunen har her helt tydelig behandlet den søknaden som faktisk er innkommet og har ikke hatt grunn til å be om tilleggsopplysninger. Bakkas påstand om at tilbygget er vist på alle situasjonskart og er vist på tegninger over snitt og plan er ikke riktig, selv om det forekommer på enkelte situasjonskart, samt en tegning, fremkommer det ikke noe sted i selve søknaden at dette er en del av tiltaket det søkes om. På tegningen, datert 15.02.03 står det:

« Eksisterende hytte m/ bod – våtrom – 5 m²». Ordet tilbygg, eller tilsvarende er ikke nevnt noe sted hverken på tegninger, situasjonsplan, eller i søknaden. Etter vår vurdering fremstår det mer som at sit. plan og tegning er tatt med for å vise avstand mellom eksisterende hytte og nytt anneks.

Det fremstår dessuten som svært lite sannsynlig at Borning ville fått avslag i 2002/2003 dersom kommunen på det tidspunkt hadde behandlet tilbygget som en del av søknaden.

Eiendommens planstatus var at den var omfattet av reguleringsplan for Nordre Kalsnes, og planen hadde ikke egne bestemmelser om utnyttelsesgrad. Videre var eiendommen omfattet av kommunedelsplan for Trysnes/Heftenes/Hallanvikområdet vedtatt av Søgne kommunestyre 14.10.1999, men heller ikke kommunedelsplanen har bestemmelser om utnyttelsesgrad. Det kan derfor se ut som om begrensingen på 100 m² som kommunen forfektet ikke var hjemlet. Dertil er det grunn til å fremheve at tilbygget inneholder helt ordinære sanitærrom som var en naturlig og nødvendig følge av at eiendommen fikk innlagt vann og godkjent avløp. Tilbygget erstattet det som Borning tidligere hadde av rom for bio-toalett.

Hva som ville blitt godtatt i 2002/2003 synes å være klart ut fra at det den gang ble satt krav om at størrelsen på anneks måtte reduseres pga. bestemmelse om maks 100 m². Etter kommunens vurdering er det lite trolig at Leif Haugen som, vi antar, kjente regelverket godt, ville akseptert et slikt krav dersom det ikke var hjemmel for det i den tids regelverk.

Å fremheve at «tilbygget inneholder helt ordinære sanitærrom som var naturlig og nødvendig...» mener vi faller på sin egen urimelighet. Når det er satt en maks grense for arealer pr. eiendom i et område er det ikke slik at om det skulle dukke opp et nytt behov kan foreta utvidelser utover den gitte begrensning. Man må da forholde seg til begrensningene som finnes, og løse de funksjoner man har behov for innenfor disse arealene. Vi understreker igjen, at tiltak som er oppført uten tillatelse skal behandles etter de regler som gjelder på tidspunktet for søknad.

Det forhold at kommunen i ettertid har vedtatt kommuneplanen som har bestemmelser om maks T-BRA på 100 m², bør ikke komme til anvendelse i et tilfelle som dette når kommunen er

vel så mye å bebreide for at tilbygget ikke ble behandlet da dette var omfattet av søknaden vedrørende annekset.

Administrasjonen deler ikke Bakkas syn på at kommunen er å bebreide for at tilbygget ikke er behandlet. Tilbygg til hytte, eller tilsvarende, er ikke nevnt noe sted i søknaden, det er kun søkt om oppføring av frittliggende bygning – anneks.

I vurderingen må det også tas hensyn til at det foreligger forslag til ny kommuneplan som tilsier at utnyttelsesgraden for denne eiendom vil øke til T BRA på 120 m² /138 m². Det foreligger ikke innsigelser knyttet til dette spørsmålet, og det er derfor svært sannsynlig at tilbygg vil ligge innenfor den maksimale utnyttelse som kan tillates for denne eiendommen så snart kommuneplanen blir vedtatt. Det er følgelig en rekke spesielle omstendigheter som ligger bak denne sak, og det blir svært urimelig dersom Borning nå skal pålegges - i en mellomperiode - å rive tilbygget med eksisterende sanitærom. Dette vil ikke ha noen som helst hensikt annet enn som en -straffereaksjon" ovenfor Borning.

Kommuneplanen er nå vedtatt med bestemmelse om maks 120/138 m² BRA på hver eiendom, dette vil komme til anvendelse for denne eiendommen. Denne eiendommen er imidlertid allerede bebygd med godt over 120 m². Det er oppført sjøbu med grunnflate ca, 28 m² i tillegg kommer anneksets måleverdige areal under overbygd uteplass mellom byggene, dette er ikke medregnet i oppgitte arealer. Selv med de nye bestemmelsene vil denne eiendommen være avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse til å beholde oppført tilbygg. Nøyaktig angivelse av arealer av de oppførte bygninger vil avhenge av en ny oppmåling på stedet, men det er liten tvil om at hytte, anneks og sjøbu samlet vil utgjøre mer enn 120 m² BRA.

Det er absolutt ingen som påføres ulempe ved at hytta beholder dette tilbygget. og saken kan umulig få presedensvirkning når man tar i betraktning at alle dispensasjonssaker skal vurderes konkret og individuelt.

Administrasjonen er uenig med Bakka på dette punkt. At tiltaket ikke påfører andre skade er et argument som vil kunne påberopes i svært mange lignende saker. En dispensasjon hvor det tillates arealer utover de 120/138 m² som det nå er åpnet for vil etter vårt skjønn helt klart føre til presedensvirkning, ikke bare for Kalsnes området, men også for øvrige hytteområder i kommunen.

Konklusjonen er følgelig at tilbygget var en del av søknaden som ble godkjent i 2003. Under enhver omstendighet er det grunnlag for nå å gi dispensasjon. Dersom avslaget opprettholdes er dette sterkt urimelig og vil være misbruk av forvaltningsmyndigheten.

Administrasjonen deler ikke Bakkas syn på hva som er søkt om og godkjent. Vi har konkludert med at tilbygget ikke var en del av søknaden, eller tillatelsen fra 2003.

I tillegg må det bemerkes at dersom tillatelsen fra 2003 hadde omhandlet tilbygget, ville en dispensasjon i dag være overflødig. Hvorvidt Bakkas påstand om at et eventuelt avslag vil være sterkt urimelig og misbruk av forvaltningsmyndigheten overlater vi til Fylkesmannen å vurdere.

Ved kommunens behandling av denne klage bes det om at plan- og miljøutvalget foretar befarings. Dette er nødvendig for at kommunen skal kunne ivareta sin plikt til å sørge for at saken er så godt opplyst som mulig for vedtak fattes. Befaring er nødvendig for å få innblikk i faktum både med hensyn til å vurdere brygga og tilbygget.

Administrasjonen overlater til utvalget å bestemme om medlemmene av utvalget har behov for befarings av eiendommen for å kunne danne seg et bilde av de faktiske forhold før saken behandles.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

På bakgrunn av ovenstående anbefaler administrasjonen at klagen ikke tas til følge og at saken

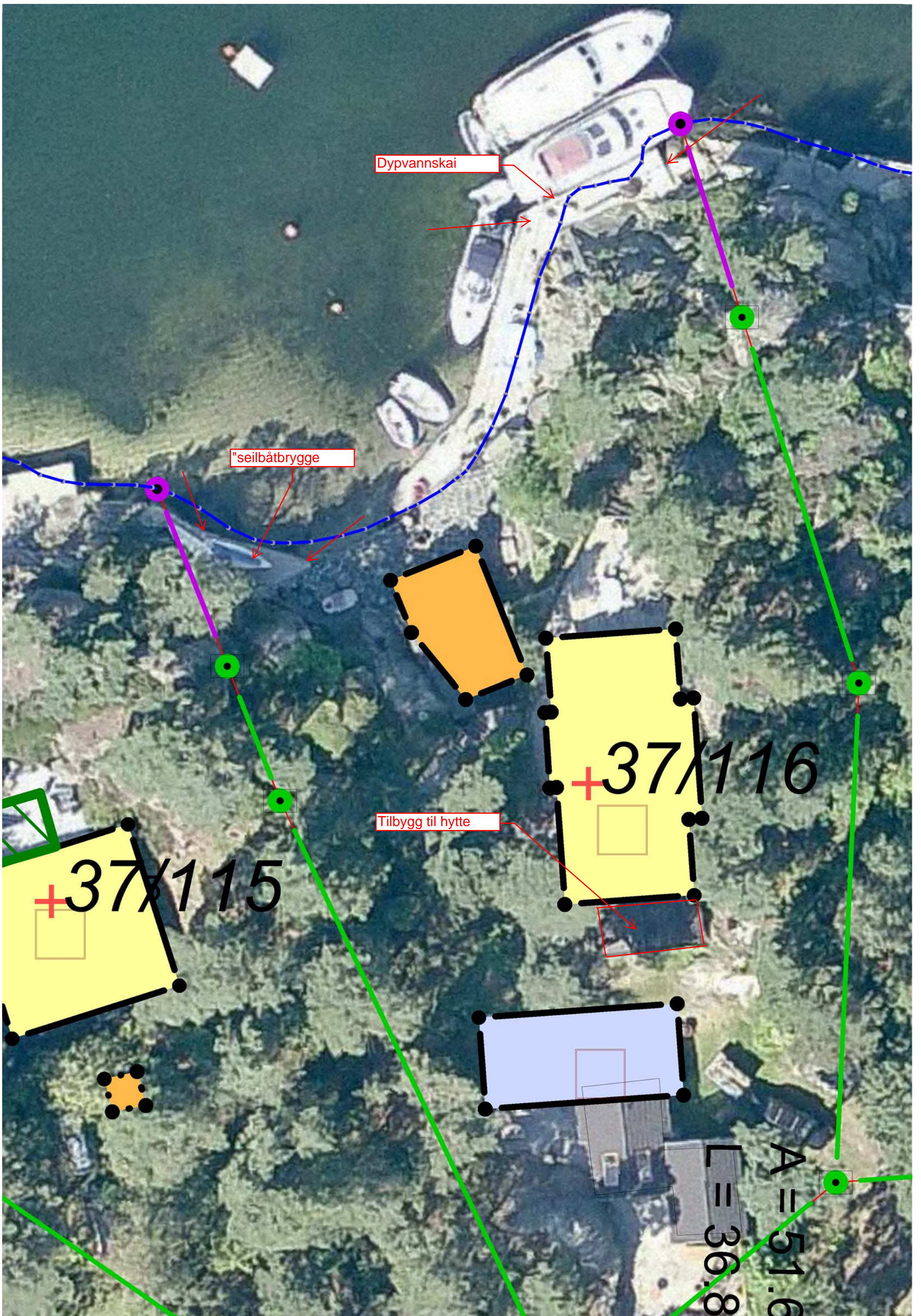
oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ikke ytterligere merknader.

Vedlegg

- 1 Oversiktsbilde/flyfoto
- 2 Særutskrift - Søknad om dispensasjon brygge og tilbygg til hytte - GB 37/116 - Kalsneset 46
- 3 Klage Søgne kommune
- 4 Klage på brygge og tilbygg til hytte - GB 37/116 - Kalsneset 46
- 5 Begrunnelse for klage - GB 37/116 - Kalsneset 46
- 6 Vedlegg 1
- 7 Vedlegg 2
- 8 Vedlegg 3
- 9 Vedlegg 4
- 10 Vedlegg 5
- 11 Vedlegg 6
- 12 Vedlegg 7
- 13 Vedlegg 8
- 14 Vedlegg 9
- 15 Vedlegg 10
- 16 Vedlegg 11
- 17 Vedlegg 12
- 18 Vedlegg 13
- 19 Vedlegg 14
- 20 Vedlegg 15
- 21 Vedlegg 16
- 22 Vedlegg 17
- 23 Tegning datert januar 1979



Dypvannskai

"seilbåtbygge"

Tilbygg til hytte

+37x115

+37x116

L=36.8
A=51.6



Saksframlegg

Søknad om dispensasjon brygge og tilbygg til hytte - GB 37/116 - Kalsneset 46

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
76/12	Plan- og miljøutvalget	11.04.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6 – Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel avslås søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge, samt tilbygg til hytte på GB 37/116 – Kalsneset 46.

I samme vedtak gis det dispensasjon for størrelse på anneks. Anneks godkjennes som omsøkt.

Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 11.04.2012

Behandling:

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6 – Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel avslås søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge, samt tilbygg til hytte på GB 37/116 – Kalsneset 46.

I samme vedtak gis det dispensasjon for størrelse på anneks. Anneks godkjennes som omsøkt.

Leder Terkelsen (FRP) fremmet forslag:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 innvilges søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge, samt tilbygg til hytte på GB 37/116 – Kalsneset 46.

I samme vedtak gis det dispensasjon for størrelse på anneks. Anneks godkjennes som omsøkt.

Plan- og miljøutvalget vurderer tiltaket opp mot kommunens retningslinjer som sier at brygger oppført før 1982 skal godkjennes. Den siste del av omsøkte brygge er oppført i 1983, dette vurderes å ligge så tett opp til grensen for godkjenning at her må kunne gis tillatelse.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtak satt opp mot FRP sitt forslag til vedtak. Rådmannens forslag vedtatt med 7 stemmer mot 2 stemmer (FRP)

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 11-6 – Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel avslås søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge, samt tilbygg til hytte på GB 37/116 – Kalsneset 46.

I samme vedtak gis det dispensasjon for størrelse på anneks. Anneks godkjennes som omsøkt.

Bakgrunn for saken:

Saken var satt opp til behandling i Plan og miljøutvalgets møte den 22.02.2012. Det ble i dette møte fattet vedtak om å utsette saken til neste møte. Dette ble gjort etter anmodning fra tiltakshaver som opplyste at han hadde nye opplysninger i saken.

Redegjørelse for de nevnte nye opplysninger ble mottatt pr. e-post 05.03.2012.

Brev vedrørende brygger opplyser i hovedsak nærmere om når bryggene er oppført. Videre argumenteres det for at innerste del av brygga er mer å betrakte som en platting, ettersom denne delen av bryggen ikke egner seg til å legge til med båt. Det vises til brev av 03.03.2012 i sin helhet.

Vedlagt nevnte e-post lå også et nytt brev vedrørende våtrommet på hovedhytte. Det blir her argumentert for at det er en del arealer inne i hytta som ikke er måleverdige. Dette kan vanskelig kommenteres av oss uten å ha foretatt kontrollmålinger inne i hytta. Men etter foreliggende tegninger er anneksets størrelse oppgitt til 27,5 m². I tillegg til dette kommer overbygd uteplass mellom de to delene av anneksset som også er måleverdig i henhold til gjeldende regler. Det vises til brev fra tiltakshaver i sin helhet.

Arealenheten kan ikke se at innkomne tilleggsopplysninger er av en slik art at de skulle tilsi at forslag til vedtak bør endres. Saken fremmes derfor på nytt, med samme innstilling som tidligere.

Ytterligere redegjørelse om bakgrunn for saken:

Plan- og miljøutvalget i Søgne Kommune vedtok den 12. mai 2010, rammene for hvordan første fase av prosjektet "Ulovlig Bygging i Strandsonen", skal gjennomføres. Det ble da bestemt at Kalsneset skulle være ett av de områdene som skulle kontrolleres.

Befaring i området ble foretatt i ukene 34 – 36, 2010, etter å ha sammenliknet resultatene av befaringen med kommunens arkiver ble det avdekket at det er oppført diverse tiltak uten søknad og tillatelse på eiendommen. Følgende forhold ble avdekket:

- Den steinsatte bryggen er inntegnet på de originale tegningene fra 70-tallet, men det ble ikke funnet dokumentasjon på trebryggene.

- Det er et tilbygg på hytte som forlenger hytta østover uten at dette er omsøkt eller godkjent.
- Taket over plassen mellom de to delene av annekset er bygget i strid med gitt tillatelse.

Grad av utnyttelse på eiendommen er langt overskredet på grunn av de nevnte forhold. Eier av eiendommen ble gjort kjent med disse forholdene i brev av 27.10.2010 – det ble samtidig gitt pålegg om retting og varsel om tvangsmulkt.

Tiltakshaver svarer på varselbrevet i brev av 8.11.2010. Tiltakshaver stiller seg uforstående til de nevnte forhold og mener at hytte, anneks og brygger er lovlig oppført og godkjent.

Ny saksbehandler overtok saken i juni 2011 og foretok da en befaring for å forsøke å sette seg inn i sakens fakta.

Tiltakshaver ble på nytt tilskrevet 15.06.2011 hvor det ble konkludert med at bryggene er betydelig utvidet, det er bygd tilbygg til hytte og anneks er ikke oppført i tråd med tillatelsen. I brevet ble det gitt anledning til å søke om tiltakene i ettertid. Tiltakshaver søker om tillatelse til å beholde de eksisterende bygningstiltak i brev av 07.08.2011.

Saksutredning:

Det søkes om ettergodkjenning av brygger, utvidelse av hytte og anneks.

Det søkes om dispensasjon for brygge større enn kommuneplanens begrensninger og det søkes om dispensasjon for T-BRA ut over 100 m².

Brygger:

Store deler av bryggene på eiendommen er oppført før 1982 og skal således betraktes som lovlig oppført og godkjent. Brygge ytterst, lengst nord på eiendommen, samt brygge inne i bukta (omtalt som seilbåtbygga) er oppført etter denne tid. Bryggene er ikke søkt om og er dermed å betrakte som ulovlig oppført.

Eier opplyser at disse bryggene er oppført mellom 1982 og 1984.

Eier peker på at det på naboeiendommen GB 37/115 er ettergodkjent brygger som er oppført i samme tidsrom.

Det er på eiendommen oppført forholdsvis store bryggearealer, som langt overskrider kommunens retningslinjer både når det gjelder bryggefront (maks 8 meter) og areal (maks 20 m²). Bryggefronten slik den fremstår i dag utgjør ca. 40 meter. Selv med de bryggene som var oppført i 1982 og således er godkjent er disse begrensningene langt overskredet. Arealenhetens oppfatning er derfor at en dispensasjon for ytterligere utvidelse vil være svært uheldig. Etter en konkret vurdering er vi kommet til at vi må anbefale at søknaden avslås.

Eiers sammenligning med naboeiendommen er selvfølgelig et moment i saken, men vi kan likevel ikke se at dette bør føre til en godkjenning. Bryggene på omsøkte eiendom er betydelig større og mer fremtredende enn det som tidligere er godkjent på naboeiendommen.

Anneks:

I forbindelse med søknad om oppføring av anneks i 2001 – 2003 var det mye reviderte tegninger og endringer før det ble gitt endelig tillatelse i vedtak av 19.08.03. Det ble da sagt:

- Noe av takoverbygget må reduseres.

Etter dette ble det innsendt reviderte tegninger, revidert august 03 hvor det er vist åpninger i

tak- konstruksjonen. Etter gjeldende regelverk vil ikke denne endringen redusere arealene, men da disse tegningene ikke er kommentert av kommunen etter innsendelse av reviderte tegninger i august 03 mener vi at disse må anses for å være godkjent. Eier har i ettertid satt inn pleksiglass i disse åpningene, vi mener imidlertid at dette ikke har noen betydning og anbefaler derfor at anneks godkjennes som bygget.

Tilbygg til hytte:

Hytte er tilbygd med toalettrom i samme tidsrom som anneks er oppført. Utslipp er godkjent i vedtak av 17.01.2002.

Tilbygget er ikke omsøkt, det er ikke nevnt i søknad og heller ikke i godkjenninger.

Tiltakshaver påpeker ting som har blitt sagt og gjort i diverse møter mellom kommunen, tiltakshaver og arkitekt. Disse opplysningene kan vi vanskelig kommentere, men henviser her til brev fra tiltakshaver. Det er imidlertid et faktum at arealer var et stort poeng i forbindelse med søknad om anneks, at tilbygg til hytte er oppført uten at det formelt er søkt må etter vår vurdering ansees som et ulovlig oppført tilbygg.

Ut fra en konkret vurdering er arealenheten kommet til at dispensasjon for arealer ikke bør gis utover anneks og opprinnelig hytte, som samlet sett gir et areal over de tillatte 100 m².

Til opplysning kan det nevnes at det i forbindelse med søknad om anneks ble argumentert for at sjøbod ikke skulle medregnes i arealer. Da dette ikke ble kommentert fra kommunens side i forbindelse med behandling av søknad om anneks mener vi dette må betraktes som at kommunen har samtykket i denne vurderingen. Sjøbod er derfor ikke tatt med i beregningene her.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Vest Agder har i brev av 07.11.2011 uttalt seg til saken og viser til kommuneplanens begrensninger med hensyn til størrelse på hytter og brygger.

Det blir også pekt på at bryggene vil betinge dispensasjon fra arealformålet på sjøarealene bryggene opptar.

Fylkesmannen gir følgelig kommunen råd om å avslå søknad om dispensasjon for brygger.

Når det gjelder tilbygg og anneks har Fylkesmanne følgende kommentar:

”Vi forstår det slik at kommunen i utgangspunktet legger til grunn en maksimumsgrense på TBRA= 100m² pr. hyttetomt. Vi stiller imidlertid spørsmål med begrunnelsen for at båthuset på 22 m² ut fra likhetsprinsippet ikke er tatt med i beregningen. At båthus for andre hyttetomter ikke inngår i arealberegningen når disse ligger i separat fellesanlegg på en annen eiendom, bør ikke føre til at båthus plassert på egen tomt ikke skal telle med i arealberegningen på tomte. Vi mener derfor at utvidelse av T-BRA på eiendommen må vurderes i forhold til samlet bygningsmasse på eiendommen, samt avklares gjennom en reguleringsplanprosess. Tiltakene, som sett fra sjøen ligger på baksiden av hytta, påvirker i liten grad det bebygde preget ut mot sjøen. Imidlertid vil en godkjenning av tiltakene her lett skape en uheldig presedens i forhold til andre eiendommer. Slik sett bør det ikke gis dispensasjon.

Oppsummering:

Arealenheten er av den oppfatning at omsøkte tiltak ikke bør godkjennes. Søknad om brygger og utvidelse av hytte går ut over begrensningene i kommuneplanens bestemmelser bokstav b, punkt 4 og 5, angående størrelse på disse.

Saken vil kunne ha prinsipiell betydning da vi har en forholdsvis stor mengde saker med lignende forhold. Disse sakene kommer som følge av kommunens prosjekt med ”ulovlig bygging i strandsonen”. Området Kalsnes er et område som er utbygd for flere år siden og mange av de ”ulovligheter” som er avdekket er tiltak som er oppført for flere tiår siden og vi

forstår at det kan oppleves som en svært kjedelig situasjon for de som eier de eiendommer som dette omfattes av. Det er imidlertid et viktig prinsipp inne i bildet i forhold til at man ikke kan godkjenne noe, bare fordi det er lenge siden det er oppført.

Det har tidligere vært behandlet noen saker i planområdet, hvorav noen har fått godkjenninger mens det i andre saker har blitt gitt avslag på søknad om dispensasjon.

Hensikten med prosjektet med ulovlighetsoppfølging er å få avdekket eventuelle ulovligheter og deretter rydde opp i saker hvor det er avdekket ulovligheter. Dersom man i ettertid godkjenner alt som er bygget for et visst antall år siden, vil dette kunne gi et uheldig signal i andre saker som måtte dukke opp senere. Arealenheten finner ut fra ovenstående etter en konkret, faglig vurdering å måtte anbefale at brygger og tilbygg avslås. Vi anbefaler at anneks godkjennes som bygget ettersom det her hersker noe tvil om hva som er endelig godkjent.

For øvrig henvises det til vedlagte dokumenter.

Rådmannens merknader:

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer.

Utrykte vedlegg:

Utrykte vedlegg som administrasjonen anser som ikke relevante for saken, kan fås ved henvendelse.

Vedlegg

- 1 Resultat av befaring GB 37/116 - Kalsneset 46
- 2 Bilder - Resultat av befaring GB 37/116 - Kalsneset 46
- 3 Forespørsel om tiltak på GB 37/116 - Kalsneset 46
- 4 Vedrørende GB 37/116 - Kalsneset 46
- 5 Utredninger / søknader som svar på brev av 15.06.2011 - GB 37/116 - Kalsneset 46
- 6 Søknad om brygge
- 7 Søknad om våtrom
- 8 Tegninger tilbygg til hytte
- 9 Brev fra tiltakshaver av 8.11.10
- 10 Godkjent melding anneks, div. brev
- 11 Uttalelse til søknad om dispensasjon - GB 37/116 - Kalsneset 46
- 12 Bryggesak, tillegg
- 13 Bilag 1 godkj. søknad nabo
- 14 Bilde 1 brygge
- 15 Bilde 2 brygge
- 16 Bilde 3 brygge
- 17 Våtrom tillegg
- 18 Tegning tilbygg
- 19 Bilde høyde v kjøkken
- 20 Bilde høyde knevegg
- 21 Bilde høyde utvendig

Ragnar Borning
Linerlebakken 6
4626 Kristiansand

Kristiansand den 18/4-2012

Søgne kommune
Arealenheten
v. Jan Inghard Thorsen
PB.1051
4682 Søgne

**Vedr. Avslag på søknad om godkjenning av brygger oppført i 1983
samt våtrom-påbygg i hytte.**

Jeg åpnet i dag brevet fra Søgne kommune med stor spenning. Det ble avslag og jeg kjenner meg fullstendig overkjørt og gjort til en "kjeltring" som har oppført ulovelige byggverk. Henholdsvis 30 og 10 år siden.

Jeg er veldig klar på at det er arealenheten som ikke har hatt styring med saksgangen, dette er 10 år tilbake i tid så jeg kan ikke klandre deg. Jeg håper imidlertid at vi kan ha en konstruktiv dialog dersom ikke mine kommende bestrebelsler vil føre frem.

Jeg vil anke avgjørelsen ev. til Fylkesmannen eller om jeg overleverer det hele til advokat, for dette tar på.

Jeg vil be om en tjeneste. Vennligst send meg mine vedlegg til de resp. brev ordnet etter brevets dato. Jeg har gitt fra meg mer dokumenter enn jeg har kopier av i dag, jeg kunne ikke drømme om at dette skulle ende slik.

Med hilsen

Ragnar Borning

Søgne kommune
Arealenheten
Postboks 1051
4682 Søgne



Vår ref: 12404/18623 JB/mse

Dato: 02.05.2012

BRYGGE OG TILBYGG TIL HYTTE – GB 37/116 – KALSNESET 46 – KLAGE

Plan- og miljøutvalget vedtok i møte 11.04.2012 å avslå søknad om dispensasjon for utvidelse av brygge samt tilbygg til hytte på gnr. 37, bnr. 116, Kalsneset 46. Annekset ble godkjent som omsøkt.

På vegne av Ragnar Borning påklages den del av vedtaket som gjelder avslag på søknad om utvidelse av brygge og tilbygg til hytte.

Som grunnlag for klagen vises til det som anføres i søknad og senere innlegg fra Ragnar Borning. Det gjøres bl.a. gjeldende at brygga er oppført på tidlig 1980-tallet, og det fremstår som vilkårlig å avslå denne nær 30 år etter at brygga ble oppført når Ragnar Borning var i absolutt god tro da arbeidene med brygga ble utført. Avslaget er sterkt urimelig, og er utslag av misbruk av forvaltningsmyndigheten.

Når det gjelder tilbygget til hytta, gjelder dette sanitærrom som ble etablert da det ble ordnet med utslipp fra eiendommen. Dette tilbygget var innlemmet i den søknad som arkitekt Leif Haugen sendte til kommunen på vegne av Borning i 2003, og må være omfattet av en tillatelse. Borning har ikke på noe tidspunkt vært i tvil om at dette har vært i sin fulle orden, og det må i tilfelle bero på feil fra kommunens side dersom det nå ikke kan påvises at søknaden er blitt behandlet og godkjent på ordinær måte.

Jeg har behov for en mer detaljert gjennomgang av saken før jeg kan gi en mer utførlig begrunnelse, og vil derfor komme tilbake med dette. Dette brev skal derfor anses som en foreløpig klage for å avbryte klagefristen.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET KJÆR & CO DA


Jakob Bakka
bakka@advkjaer.no

Kopi: Ragnar Borning, Linerlebakken 6, 4626 Kristiansand
g:\advisor\dok\2012_1\borie2k31yw.doc

Advokatfirmaet Kjær & Co DA
MNA
Org. nr. NO 974 904 934 MVA

Kontoradresse:
Handelens Hus
Rådhusgata 3
4611 Kristiansand
Avdelingskontor Evje:
Sagatunbygget

Postadresse:
Postboks 153
4662 Kristiansand

Tlf: 38 02 85 00
Faks: 38 02 85 01
advkjaer@advkjaer.no
www.advkjaer.no

Partnere:
Jens Richard Andersen (H)
Kjell Bentestuen
Henrik Berge
Kim-Robert Danielsen
Thomas Engebretsen
Jens Arne Mosland
Gunnar Steen

Ansatt advokat:
Torill Lilleøy Andersen
Pål Stendal

I kontorfellesskap:
Advokat
Jakob Bakka
Advokatfullmektig
Marit Bakka Medina

ADVOCATIA
Oslo:
Advokatfirmaet Kvale & Co
Bergen/Førde:
Advokatfirmaet Harris
Trondheim:
Advokatfirmaet Bjerkan-Stav
Stavanger/Bryne:
Advokatfirmaet Haver
Kristiansand:
Advokatfirmaet Kjær
Tromsø:
Advokatfirmaet Rekve, Pleym
Lillehammer:
Advokatfirmaet Thallaug
Molde:
Advokatfirmaet Øverbø, Standal

www.advocatia.no



SØGNE KOMMUNE	
Saksbeh.	Arkivkode
06 NOV. 2012	
Saksnr.	Dok.nr.

Søgne kommune
Arealenheten
Postboks 1051
4682 Søgne

Vår ref: 12404/18623 JB/th

Dato: 05.11.2012

GB 37/116 – KALSNESET 46 – BRYGGE OG TILBYGG TIL HYTTE

Det vises til klage datert 02.05.2012. Jeg beklager at det har tatt lang tid før jeg nå kommer tilbake med mer utføring begrunnelse for klagen.

1. Innledning

Innledningsvis må det opplyses at Ragnar Borning helt fra han kjøpte tomte og bygde hytte på Kalsnes i 1979/80 i alle forhold som vedrørende bygningsmyndighetene har forholdt seg til siv.ark. Leif Haugen. Det var siv.ark. Haugen som i sin tid utarbeidet reguleringsplanen for Kalsneset, og Ragnar Borning har opplevd siv.ark. Haugen på den måte at han alltid var pinlig nøyaktig med å sørge for det som har vært nødvendig av søknader og meldinger til bygningsmyndighetene. Ragnar Borning har derfor overlatt alt av arbeid med søknader til siv.ark. Haugen, og han har hatt full tillitt til at siv.ark. Haugen har sørget for alt som har vært nødvendig av søknader og tillatelser før tiltak ble satt i gang.

Siv.ark. Leif Haugen gikk bort for noen år tilbake, og det er derfor ikke mulig å kunne få hans egen forklaring på det som nå er oppstått av uklarheter. Dette er beklagelig. Men Ragnar Borning må gi uttrykk for at han har vært i fullstendig god tro med hensyn på at alt det formelle med søknad og tillatelse fra kommunen har vært i den skjønneste orden, og han har heller ikke i ettertid noen grunn til å mistro siv.ark. Haugen for ikke å ha gjort jobben sin.

2. Brygger

På den tid Kalsneset ble bygd ut med hytter – i slutten av 1970-årene og begynnelsen av 1980-årene - var det ikke vanlig å søke om særskilt byggetillatelser for brygger. Kommunen krevde heller ikke slik søknad. Slik var også situasjonen da det ble søkt om byggetillatelse for hytte for Ragnar Bornings eiendom GB 37/116. På situasjonsplanen datert 05.10.1979, som ligger til grunn for byggetillatelse av 11.12.1979, er det allikevel angitt et tiltak langs sjøen som ikke kan tolkes på annen måte enn som en bryggekant. Kopi av situasjonskartet vedlegges (bilag 1).

Advokatfirmaet Kjær & Co DA
MNA
Org. nr. NO 974 904 934 MVA

Kontoradresse:
Handelens Hus
Rådhusgata 3
4611 Kristiansand
Avdelingskontor Evje:
Sagatunbygget

Postadresse:
Postboks 153
4662 Kristiansand

Tlf.: 38 02 85 00
Faks: 38 02 85 01
advkjaer@advkjaer.no
www.advkjaer.no

Partnere:
Jens Richard Andersen (H)
Kjell Bentestuen
Henrik Berge
Kim-Robert Danielsen
Thomas Engebretsen
Jens Arne Mosland
Gunnar Steen

Ansatt advokat:
Torill Lilleøy Andersen
Pål Stendal

I kontorfellesskap:
Advokat
Jakob Bakka
Advokatfullmektig
Marit Bakka Medina

ADVOCATIA
Oslo:
Advokatfirmaet Kvale & Co
Bergen/Førde:
Advokatfirmaet Harris
Trondheim:
Advokatfirmaet Bjerkan-Stav
Stavanger/Bryne:
Advokatfirmaet Haver
Kristiansand:
Advokatfirmaet Kjær
Tromsø:
Advokatfirmaet Rekve, Pleym
Lillehammer:
Advokatfirmaet Thallaug
Molde:
Advokatfirmaet Øverbo, Standal

www.advocatia.no

KJÆR

Situasjonskartet angir en samlet bryggelengde på ca 25 meter og strekker seg fra det som i dag betegnes "seilbåtbrygger" i syd.

Brygga ble i utgangspunktet lagt opp på fylling av steinmasser fra tomta. Men det viste seg at bukta er så grunn at det ikke kunne anlegges brygge på den innerste delen. Der er det nå kun steinfylling som er avrettet med hellelagt plattning. Første del av brygga ble lagt ut langs fjellet mot nordvest, men også her er det så grunt at det raskt viste seg at den del som kan brukes til fortøyning er så liten at det ble behov for utvidelse av brygga med "dypvanns brygge"/"utvidelsesbrygge" videre rundt bergnabben mot nord.

Utvidelsen mot nord ble utført i 1982. Det vises til Ragner Bornings redegjørelse om dette i hans brev av 03.03.2012 1982. Ragner Borning engasjerte siv.ark. Leif Haugen til å prosjektere brygga og utførelsen er gjort av fagfolk.

"Seilbåtbrygga" i sør er den siste del av bryggekonstruksjonen og ble satt opp i 1983. Ragner Borning har i brev av 07.08.2011 og 03.03.2012 redegjort nærmere for grunnlaget for denne.

Jeg vedlegger kopi av målsatt skisse (bilag 2) og kopi av to fotografier (bilag 3 og 4) som illustrasjoner.

Bygging av disse bryggene foregikk altså på et tidspunkt da det ikke var praksis for å sende byggemelding eller på annen måte søke om tillatelse for å bygge slike konstruksjoner. Man anla brygger slik dette ble ansett som hensiktsmessig i forhold til bruken av egen strandlinje. Området på Kalsnes gjenspeiler dette, og vedlagte kopi av ortofoto (bilag 5) viser at eiendommene i nærheten har brygger som strekker seg over det aller meste av strandlinjen som tilhører den enkelte eiendom.

Da disse bryggene ble anlagt – i første halvdel av 1980-årene - var reguleringsplanen for Nordre Kalsnes styrende for arealbruken. I reguleringsplanen er eiendommen til Borning i sin helhet utlagt som byggeområde, og bryggeanlegg er derfor i samsvar med planen. Hadde det vært sendt byggemelding eller søknad på den tid, ville kommunen ikke hatt hjemmel for avslag. Når kommunen dertil ikke hadde praksis med å kreve søknad eller melding for anlegg av brygger, kan kommunen ikke 30 år etterpå kreve søknad og at søknaden skal behandles etter nyere regler/arealplaner som ikke var gjeldende på det tidspunkt da bryggene ble anlagt.

Under en hver omstendighet er "seilbåtbrygga" omfattet av den byggetillatelse som ble gitt av Søgne Bygningsråd den 11.12.1979, jf godkjent situasjonsplan datert 05.10.1979 (bilag 1). Vider er den opprinnelige brygga fra 1980 ansett som godkjent.

Det er følgelig kun "utvidelsesbryggen" på ca 8 meter som blir tema for eventuell ettergodkjenning. Denne brygga ble som nevnt bygd i 1982.

KJÆR

Kommunen har brukt 1982 som skjæringstidspunkt for hva som anses godkjent og ikke-godkjent uten særskilt søknad. Ovenfor de som berøres fremtrer 1982 som et rent vilkårlig tidsskille. Det var ingen endring i kommunens praksis i 1982, og det var heller ikke andre endringer i regleverket på den tid som tilsa en skjerpet holdning til krav om byggemelding for brygger. Det forhold at kommunen har flyfoto fra 1982 og at dette derfor kan utgjøre et bevismessig grunnlag for hva som eksisterte av bryggeanlegg før den tid, utgjør ingen saklig grunn i forhold til plan- og bygningslovgivningen for et slikt tidsskille.

Ragnar Borning har forholdt seg til etablert praksis om ikke å inngi særskilt byggemelding for brygger, og han har vært i absolutt god tro med hensyn til at han var berettiget til dette. Han var i nøyaktig samme posisjon som naboene, blant annet Nils Astrup som er eier av naboeiendom GB 37/115. Ovenfor Astrup har kommunen ikke brukt 1982 som et absolutt tidsskille – kommunen har i vedtak 18.05.2011 godkjent brygge som ble oppført i 1984 med den begrunnelse at det *"vurderes å ligge så tett opp til grensen for godkjenning at det her må kunne gis tillatelse"*. Jeg vedlegger kopi av vedtaket (bilag 6). Det kan i den sammenheng opplyses at det på Astrups eiendom er 27 lengdemeter brygge, mens det på Bornings eiendom er 35 lengdemeter. Denne forskjellen er ikke av slik karakter at det er grunnlag for forskjellsbehandling.

Konklusjonen er at "seilbåtbrygga" ble godkjent i 1979, at det ikke er grunnlag for avslag vedrørende "dypvannsbrygga/utvidelsesbrygga".

3. Tilbygg til hytte – sanitærrom

I 1999 sendte siv.ark. Leif Haugen byggemelding for nytt anneks i tilknytning til hytte på Bornings eiendom GB 37/116. Søknaden ble i første omgang stilt i bero og ble tatt opp igjen til behandling i 2001. Da ble det også søkt om utslippstillatelse til tett tank med tilhørende sanitærinstallasjoner, og Borning har oppfattet det slik at dette gjaldt både sanitærrom som tilbygg til eksisterende hytte og sanitærrom i annekset. Tilbygget på hytten var kommet med både på situasjonskart og i tegninger over plan og snitt. Jeg vedlegger kopi av det første situasjonskartet datert 06.03.2001 (bilag 7) og tegninger over plan og snitt (bilag 8).

Når man ser gjennom dokumentene nå i ettertid kan det imidlertid se ut som om tilbygget på hytta ikke er kommet til uttrykk som en særskilt del av byggetillatelsen. Fokus i dokumentene har vært på annekset – størrelsen og plasseringen av dette, samt at det var nødvendig med særskilt søknad om godkjenning for utslippstillatelse. Det vises til vedlagte kopi av vedtak 02.10.2001 (bilag 9) som var første godkjenning i saken. I ettertid ble det også gitt tillatelse til utslipp. Jeg vedlegger kopi av vedtaket datert 17.01.2002 (bilag 10) med situasjonskart datert 22.10.2001 (bilag 11). Også dette situasjonskartet inneholder tilbygget på hytta.

Borning ønsket å gjøre en del endringer på annekset (speilvending) og andre tilpasninger til tomta. I den forbindelse ble det avholdt en befaring på plassen den 30.12.2002 sammen med saksbehandler Anne Karen Birkeland. Også plassering

KJÆR

og utforming av tilbygget på hytta ble tema, og Borning har i brev av 07.08.2011 uttalt følgende om det som passerte vedrørende dette:

”Da jeg hadde befaring med min byggesaksleder 30.12.2002 tok jeg opp plassering av dette tilbygget (våtrommet) med henne. Det hadde frem til da vært tegnet som et tilbygg med skråtak mot øst. Planløsningen av dette kunne variere fra tegning til tegning. Jeg stilte konkrete spørsmål om hva som var mulig i forhold til min utbygning. Hun var helt klar på at taket burde forlenges i samme stil som hytta. Ved befaring innvendig anbefalte hun å lage inngang midt på hytta og fjerne et soverom, av praktiske grunner for et rom av denne type som var planlagt.”

På befaringen tok saksbehandler også opp spørsmålet om høydeplasseringen av annekset, og bad Borning vurdere dette. Dette er kommet til uttrykk i brev datert 03.01.2003 fra Søgne kommune til siv.ark. Leif Haugen (bilag 12). Det ble samtidig bedt om ny situasjonsplan.

På dette grunnlag ble annekset omprosjektert, og det ble utarbeidet en ny situasjonsplan hvor også tilbygget på hytta er kommet med. Jeg vedlegger situasjonsplan datert 15.02.2003 (bilag 13) med plantegning over annekset hvor også tilbygget på hytta er inkludert (bilag 14). Videre vedlegges kopi av brev av 11.03.2003 fra siv.ark. Leif Haugen (bilag 15). Plantegningen inneholdt fortsatt tilbygg med skråtak, men på bakgrunn av anbefaling fra saksbehandler ble tegningene endret slik at tilbygget ble gjort til en direkte forlengelse av hytta. Oppdaterte tegninger datert mai 2003 vedlegges (bilag 16).

Fra kommunens side ble søknaden så ferdigbehandlet med godkjenning datert 19.08.2003. Jeg vedlegger kopi (bilag 17).

Verken siv.ark. Leif Haugen eller Borning har på noe tidspunkt vært i tvil om at tilbygget på hytta var blitt behandlet og godkjent.

Sett i ettertid kan det ses ut som om tilbygget ikke har fått den eksplisitte behandling ved at tilbygget uttrykkelig er nevnt i vedtaket, men dette tilsier likevel ikke at tilbygget ikke var en del av søknaden. Tilbygget er vist på alle situasjonskart, og er vist på tegninger over snitt og plan. Dersom kommunen mente at det var nødvendig med særskilt søknad om dette, hadde kommunen full foranledning til å be om utdypende opplysninger/utfyllende søknad.

Uansett har Ragnar Borning vært av den overbevisning om at tilbygget var blitt godkjent, og han har vært i fullstendig god tro med hensyn til at dette var lovlig da det ble bygget i 2003.

Det fremstår dessuten som svært lite sannsynlig at Borning ville fått avslag i 2002/2003 dersom kommunen på det tidspunkt hadde behandlet tilbygget som en del av søknaden. Eiendommens planstatus var at den var omfattet av reguleringsplan for Nordre Kalsnes, og planen hadde ikke egne bestemmelser om utnyttelsesgrad. Videre var eiendommen omfattet av kommunedelsplan for Trysnes/Heftenes/Hallanvikområdet vedtatt av Søgne kommunestyre 14.10.1999,

KJÆR

men heller ikke kommunedelsplanen har bestemmelser om utnyttelsesgrad. Det kan derfor se ut som om begrensingen på 100 m² som kommunen forfektet ikke var hjemlet. Dertil er det grunn til å fremheve at tilbygget inneholder helt ordinære sanitærrom som var en naturlig og nødvendig følge av at eiendommen fikk innlagt vann og godkjent avløp. Tilbygget erstattet det som Borning tidligere hadde av rom for bio-toalett.

Det forhold at kommunen i ettertid har vedtatt kommuneplanen som har bestemmelser om maks T-BRA på 100 m², bør ikke komme til anvendelse i et tilfelle som dette når kommunen er vel så mye å bebreide for at tilbygget ikke ble behandlet da dette var omfattet av søknaden vedrørende annekset.

I vurderingen må det også tas hensyn til at det foreligger forslag til ny kommuneplan som tilsier at utnyttelsesgraden for denne eiendom vil øke til T-BRA på 120 m² /138 m². Det foreligger ikke innsigelser knyttet til dette spørsmålet, og det er derfor svært sannsynlig at tilbygg vil ligge innenfor den maksimale utnyttelse som kan tillates for denne eiendommen så snart kommuneplanen blir vedtatt.

Det er følgelig en rekke spesielle omstendigheter som ligger bak denne sak, og det blir svært urimelig dersom Borning nå skal pålegges – i en mellomperiode – å rive tilbygget med eksisterende sanitærrom. Dette vil ikke ha noen som helst hensikt annet enn som en "straffereaksjon" ovenfor Borning. Det er absolutt ingen som påføres ulempe ved at hytta beholder dette tilbygget, og saken kan umulig få presedensvirkning når man tar i betraktning at alle dispensasjonssaker skal vurderes konkret og individuelt.

Konklusjonen er følgelig at tilbygget var en del av søknaden som ble godkjent i 2003. Under enhver omstendighet er det grunnlag for nå å gi dispensasjon.

Dersom avslaget opprettholdes er dette sterkt urimelig og vil være misbruk av forvaltningsmyndigheten.

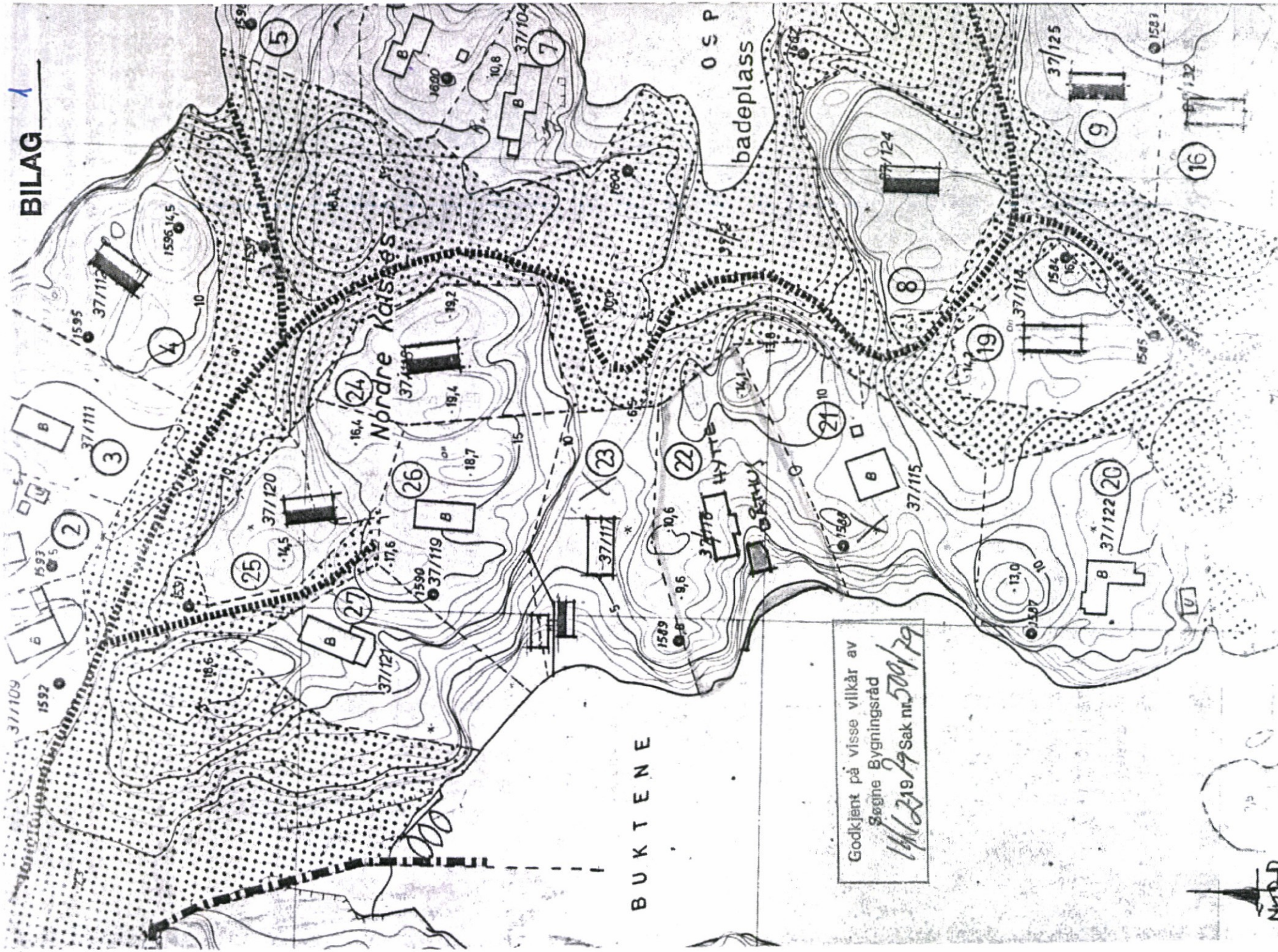
* * *

Ved kommunens behandling av denne klage bes det om at plan- og miljøutvalget foretar befaring. Dette er nødvendig for at kommunen skal kunne ivareta sin plikt til å sørge for at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak fattes. Befaring er nødvendig for å få innblikk i faktum både med hensyn til å vurdere brygga og tilbygget.

Med vennlig hilsen
ADVOKATFIRMAET KJÆR & CO DA

Jakob Bakka
bakka@advkjaer.no

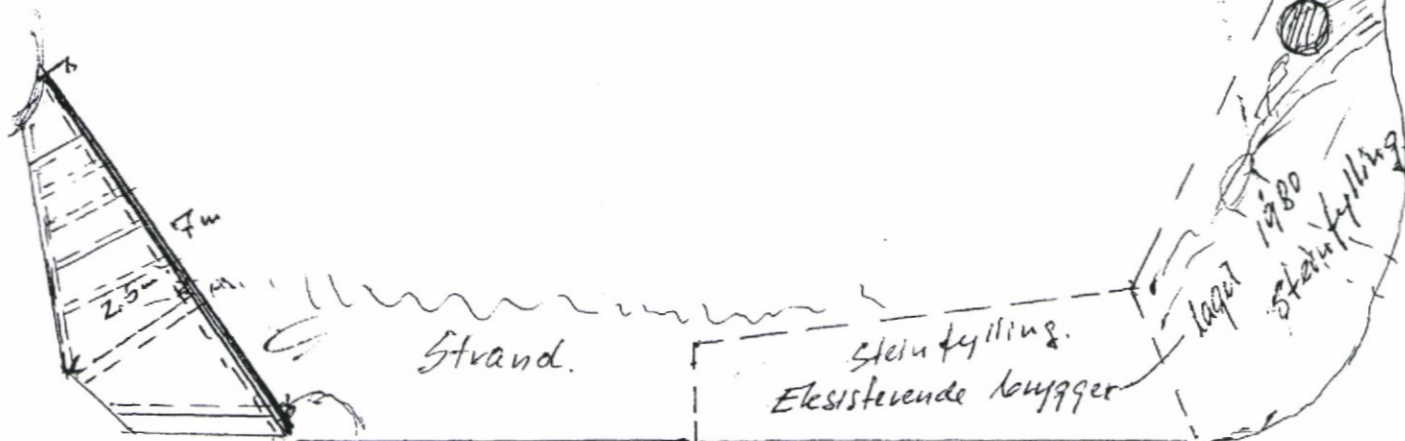
Kopi med vedlegg: Ragnar Borning, Linerlebakken 6, 4626 Kristiansand



BUKTENE

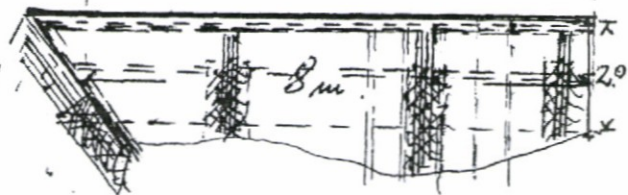
Godkjent på visse vilkår av
 Segne Bygningråd
 14/2 1979 Sak nr 500/79

NORD
 NORDRE KALSNES, TOMT NR 22
 SITUASJONSPLAN
 5/10-79



Selvbåtbygger beskrivelse:
 4 Heist 4" x 8" dragere
 festet i fjell med galvan. stål.
 3 tverrgående 2" x 8" dragere
 ramme 2" x 4" for dekke
 Dekke 1" x 4,5" sibirsk leik.

Hellelagt fylling.



Beskrivelse:

3 støpte fundamenter (nye)
 1 støpt - " - ved kopling
 mot gammel bygger.

Bærekonstruksjon:

Dobbel 2" x 8" y heist.

Eller: 2 rader med 2" x 8"

festet mot fundamentene på

4" x 8" dragere

Spikerlag, tverrgående 2" x 4"

Dekke 1" x 4,5" sibirsk leik.



(3)

BILAG 3 FRA FLYFOTO, VANNSTAND VED PKT A: 30 cm

BILAG

3



(4)

SEILBÅT PLATNING, FILLNINGSBRYGGE VED LAV VANNSTAND

BILAG

19



Søgne
kommune

Flybilder (ortofoto)

Målestokk: 1:750

Dato 31.10.2012

20 m

Copyright Geovekst. Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.

(5)



Nils Astrup

Storgaten 33
4876 GRIMSTAD

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Arkivkode:	Dato:
	2010/3149 - 14963/2011	Jan Inghard Thorsen	37/115	18.05.2011

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2.

Saksnr:	Behandlet i:
292/11	Plansjefen

Byggested:	Kalsneset 50, 4640 SØGNE	Gnr/Bnr:	37/115
Tiltakshaver:	Anniken Astrup	Adresse:	Sveiserveien 28, 0683 OSLO
Tiltakets art:			

Vedtak:

Søknaden omfatter brygger oppført mellom 1981 og 1984.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2 a godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 09.03.2011. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte situasjonsplan/skisse datert 07.03.11.

Tiltaket godkjennes som omsøkt.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til byggeområde hytter i disposisjonsplan for Nordre Kalsnes. Reguleringsplanen er egengodkjent 29.11.1971.

I henhold til gjeldende kommuneplan foreligger det krav om omregulering av dette området før det tillates nye tiltak. I denne saken som omhandler brygger oppført mellom 1981 og 1984 må man se bort fra dette kravet, da dette er et krav som er kommet etter at tiltaket er gjennomført. Kommunen vurderer tiltaket opp mot kommunens retningslinjer som sier at brygger oppført før 1982 skal godkjennes. Den siste del av omsøkte brygge er oppført i 1984, dette vurderes å ligge så tett opp til grensen for godkjenning at det her må kunne gis tillatelse.

Det legges også her særlig vekt på tiltakshavers redegjørelse om at de handlet i god tro ut fra opplysninger gitt av den de kjøpte eiendommen av, samt hva naboer hadde oppført av brygger.

Ansvar:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket er utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Ferdigstillelse:

Før brygge kan tas i bruk skal det foreligge ferdigattest, jf pbl. § 21-10 og SAK10 § 8-1.

Her er det imidlertid snakk om et tiltak som er ferdigstilt i 1984 og har således vært i bruk i nesten 20 år. Søker sier i brev av 07.03.2011 at *"bryggene er meget solide og representerer således ikke noen fare for helse, miljø og sikkerhet"*.

Arealenheten betrakter denne uttalelsen som en ferdigmelding, og tiltaket blir registrert ferdig og saken arkiveres som avsluttet i vårt saks system etter utsendelse av dette vedtak.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort, og bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gebyr:

Behandlingsgebyr kr. 4.600, må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

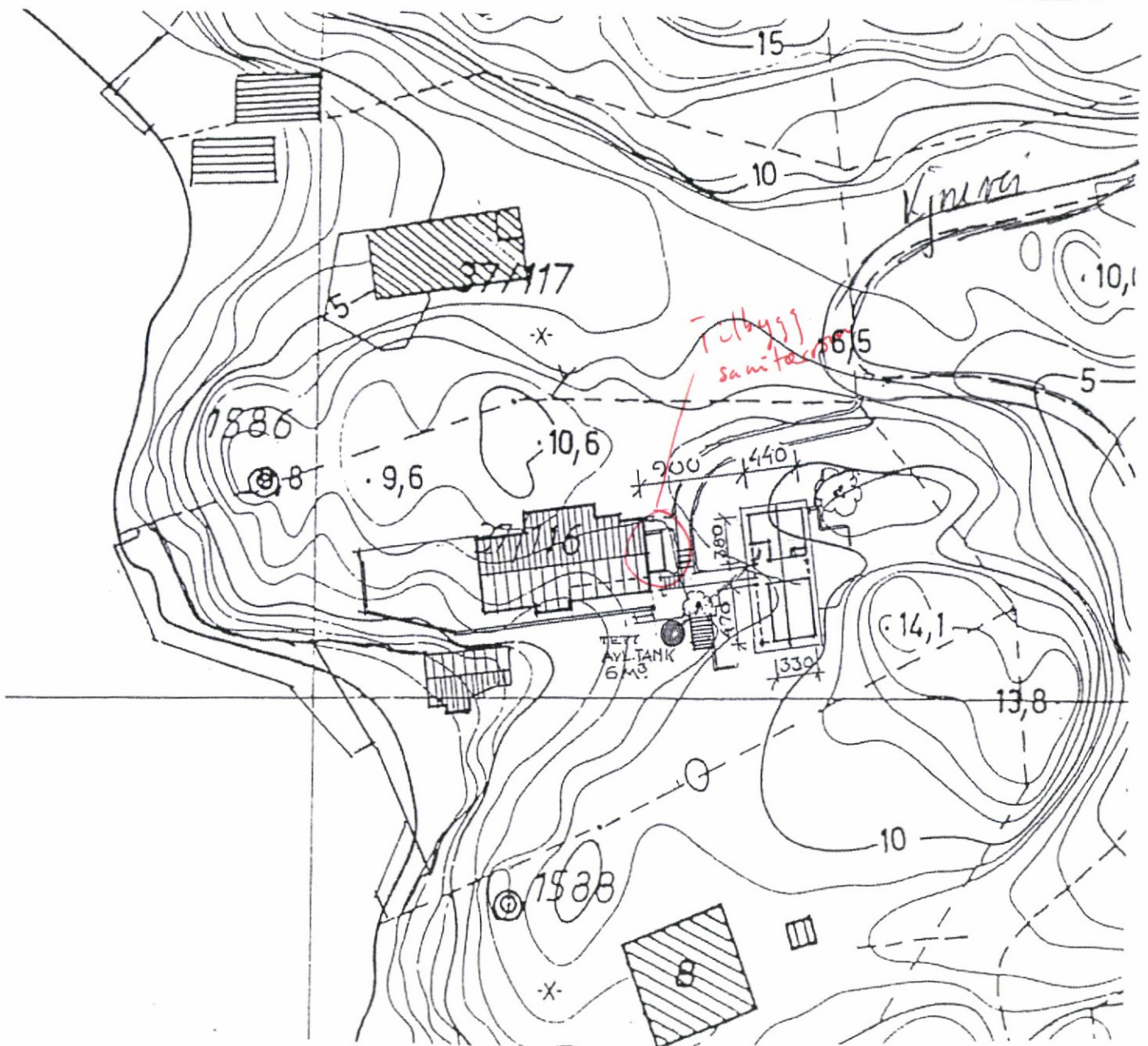
Hilsen

Atle Danielsen
fagleder byggesak

Jan Inghard Thorsen
byggesaksbehandler

Kopi:

Det forutsettes at mottaker av dette vedtak varsler øvrige hjemmelshavere til eiendommen om dette vedtak.



NORDRE KALSNES GNR 37 BNR 116
SITUASJONSPLAN MÅL. 1:500.

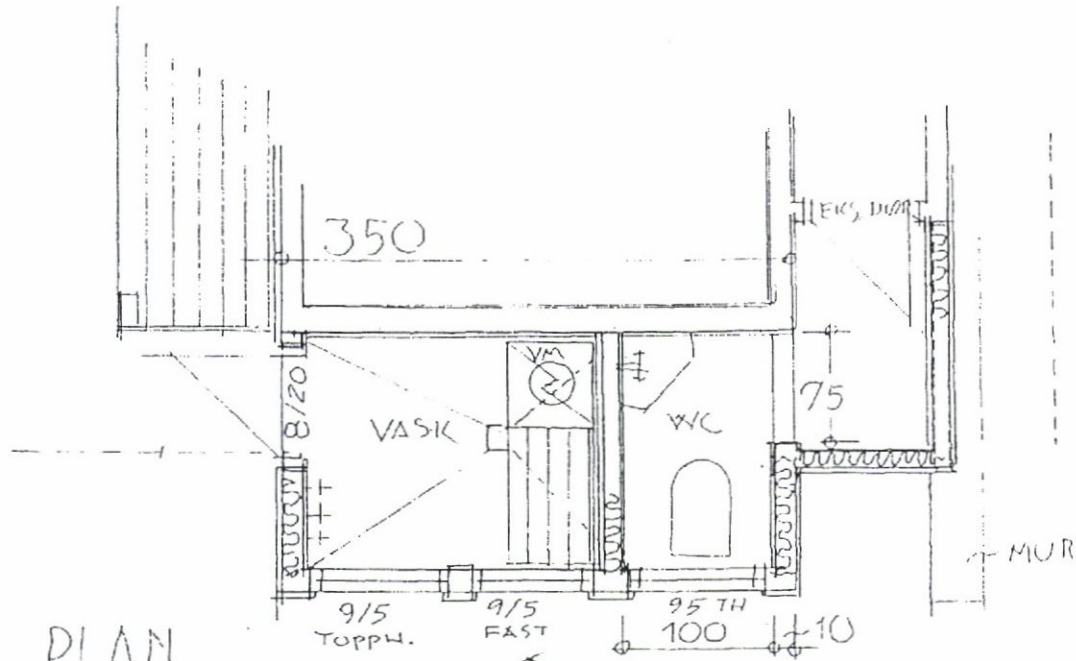
ANNEKS TIL HYTTE FOR
RAGNAR BORNING
LINERLEBAKKEN 6, 4626 KRISTIANSAND.

Kristiansand 12.03.1999.
KORR. 06.03.2001

 LEIF HAUGEN
ARKITEKT MNAI
GRØNNEHAVEN 4
4623 KRISTIANSAND
leif haugen

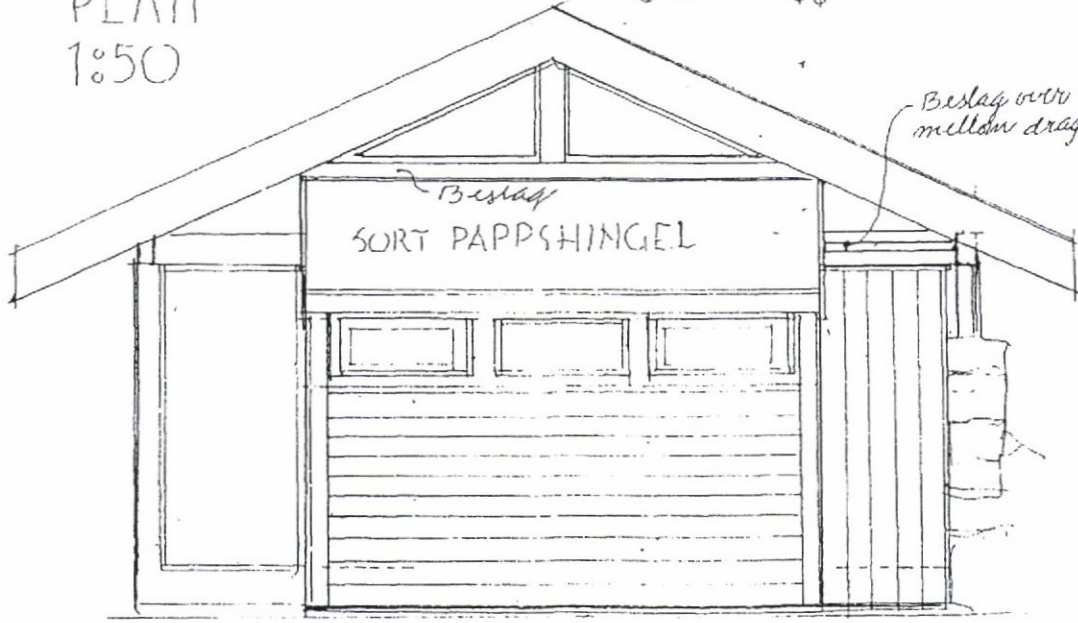
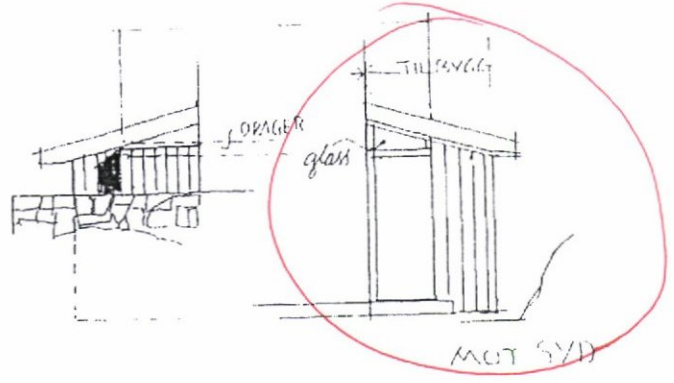
TOMT NR 22 NORDRE KALSNES, SKISSE VASKEROM, WC

Bilag. 6.

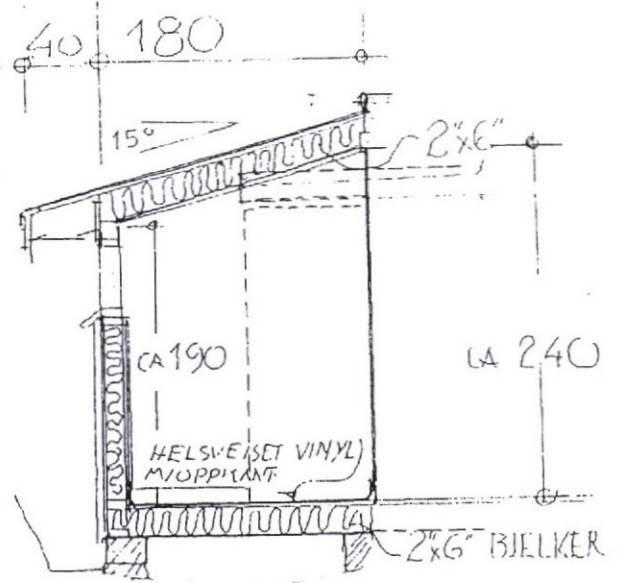


PLAN
1:50

ALT. GOLV: STØP PÅ KULTUNDERLAG
5 CM ISOPUR +
ARMETLT PÅSTØP



OPPRIS 1:50 MOT ØST



SNITT 1:50.

BILAG 8

llh



Søgne kommune

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

Løpenr: 9689/01/AKB Arkivsak: 01/02091-1
 Arkiv nr: 37/116 Saksbehandler: Anne Karen Birkeland/Tlf.nr: 38 05 56 17

GNR. 37, BNR. 116 - NORDRE KALSNES ANNEKS I TILKNYTNING TIL FRITIDSBOLIG

Til behandling i:	Møtedato:	Saksnr:	Sign:
Plan- og utviklingssjefen	02.10.01	265/01	
Planutvalget (referat)	31.10.01		

Søker: Ark. Leif Haugen, Grønnehaven 4, 4623 Kristiansand
 Tiltakshaver: Ragnar Borning, Linerlebakken 6, 4626 Kristiansand

Saksutredning:

Det søkes om tillatelse til å føre opp anneks for eksisterende fritidsbolig. Annekset er frittstående og søkes oppført i en avstand på 9 m fra fritidsboligen.

Søknaden er innsendt som melding men er omgjort til søknad, jfr. SAK forskriften.

Arbeidene medfører en utvidelse av bruksarealet på 24 m² for fritidsboligformål. Eksisterende bebyggelse er i følge søker på 79m². Bruksarealet er overskredet noe (maks. 100 bruksareal jfr. retningslinjer).

Anneks skal tilpasses eksisterende bebyggelse og oppføres i hovedsak innenfor 8 m fra hovedbygget.

Omsøkte bygg kan i følge situasjonsplanen trekkes nærmere hovedhytte.

Det søkes også om sanitærinstallasjoner, samt installering av tett tank for avløpet. Imidlertid mangler det dokumentasjon på dette. Søknaden sendes i retur for at denne kan kompletteres og behandles videre som egen sak. Eiendommen ligger i etablert hytteområde som er vist i kommuneplanens arealdel som eksisterende hytteområde. Det er disposisjonsplan for området.

Nabovarsel og kontroll:

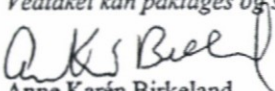
Det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Vedtak:

"I henhold til delegasjon av myndighet og med hjemmel i § 93 og 95 samt gjeldende plangrunnlag gis tillatelse til omsøkte anneks på følgende vilkår:

1. Ansvarsrett for henholdsvis sanitær- og tømmerarbeider må innsendes for godkjenning.
2. Plassering må endres i henhold til ovenstående. Revidert situasjonsplan må innsendes. OK 25/10-01
2. Behandlings- og kontrollgebyr p.t. kr. 1061,-, samt tilkoplingsavgift for vann (24 m²) må innbetales Søgne kommune. Regning sendes separat."

Vedtaket kan påklages og sendes Søgne kommune innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.


 Anne Karen Birkeland
 Fagleder byggesak

Sendes:

Siv. ark. Leif Haugen, Grønnehaven 4, 4623 Kristiansand
 Ragnar Borning, Linerlebakken 6, 4626 Kristiansand



Søgne kommune

Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

Løpenr: 584/02/OFR
Arkiv nr: 37/116 M41

Arkivsak: 01/02392-2
Saksbehandler: Ola Frøysland/Tlf.nr: 38 05 56 07

Søknad om separat utslipp til tett tank gnr.37 bnr.116 Nordre Kalsnes.

Til behandling i:
Planutvalget (referat)

Møtedato:
17.01.02

Saksnr:
018/02

Sign:

Tiltakshaver: Ragnar Borning, Linnerlebakken 6, 4626 KRISTIANSAND S
Søker: Leif Haugen, Grønnehaven 4, 4623 KRISTIANSAND S

Søknad m/ kartbilag motatt søgne kommune 08.10.01

Saksutredning:

Det søkes om utslipp fra tett oppsamlingstank for alt avløpsvann fra eksisterende fritisbolig på gnr. 37 bnr.116. Tankens volum blir på 6 m3 og vannforsyning er fra kommunalt vannverk. Det er kjørevei frem til eiendommen som ligger i regulert hytteområde.

Vedtak:

I henhold til delegasjon av myndighet gis tillatelse til utslipp av alt avløpsvann fra hytte på gnr. 37 bnr. 116 som omsøkt på følgende vilkår:

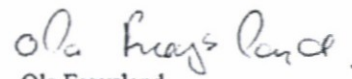
1. Det må innsendes anvarsrett og kontrollplaner fra ansvarlig rørlegger.
2. Nivåbryter med varsling ved ca 80% fyllingsnivå må monteres.

Behandlingsgebyr kr. 637,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning sendes separat.

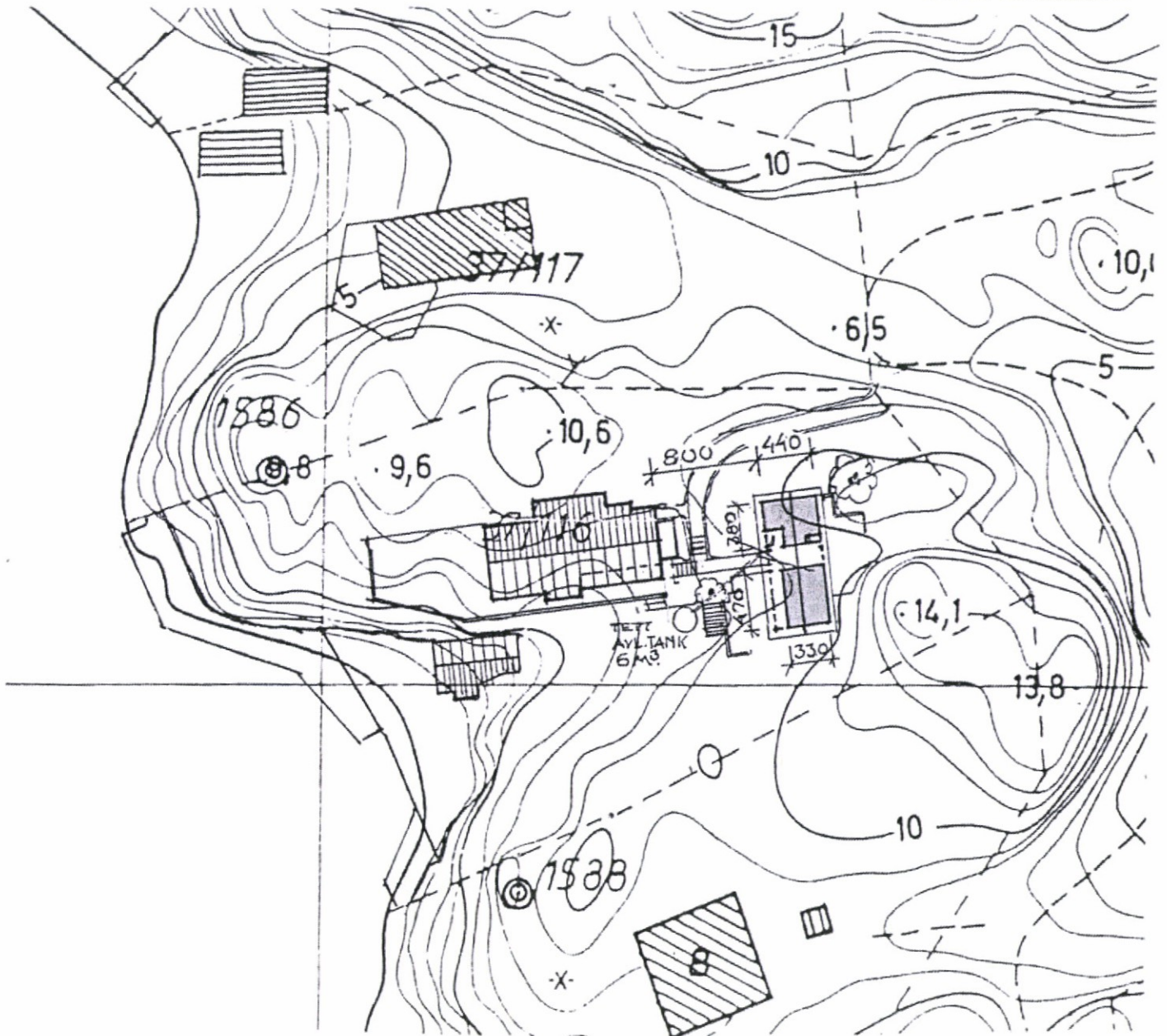
Vedtaket kan påklages og sendes Søgne kommune innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Sendt til: Leif Haugen, Grønnehaven 4, 4623 KRISTIANSAND S
" " Ragnar Borning, Linnerlebakken 6, 4626 Kristiansand


 Anne Karen Birkeland
 Byggesaksleder


 Ola Frøysland
 Saksbehandler

Vedlegg: Tekniske retningslinjer og kriterier for godkjenning og bruk av tette tanker i Søgne kommune



NORDRE KALSNES GNR 37 BNR 116
SITUASJONSPLAN MÅL. 1:500.

ANNEKS TIL HYTTE FOR
RAGNAR BORNING
LINERLEBAKKEN 6, 4626 KRISTIANSAND.

Kristiansand 12.03.1999.

KORR. 06.03.2001

- - - 22.10.2001 AVSTAND EM

 LEIF HAUGEN
ARKITEKT MNAL
GRØNNEHAVEN 4
4623 KRISTIANSAND
leif haugen



Leif Haugen

Grønnhaven 4
4623 KRISTIANSÅND S

Tlf sentralbord: 38 05 55 55
Postboks 1051
4682 SØGNE
www.sogne.kommune.no
Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

DERES REF

VÅR REF.

DATO

Snr: 01/02091-4 Lnr: 87/03 Ark: 37/116 AKB

03.01.03

Ang. anneks Nordre Kalsnes gnr.37 bnr.116 sak 265/01.

Det vises til innsendte planer og befaring på stedet den 30. des 2002. Tilstede på befaringen var tiltakshaver Borning og undertegnede. Det var ønske fra Borning å dreie annekset 180 grader slik at vinduer i oppholdsdelen av annekset blir mot øst. Dette er i orden fra vår side.

Grunnarbeidene var påbegynt, og plasseringen ble oppfattet til å være noe høyt i terrenget, da i forhold til atkomst og skyggemessig i forhold til eksisterende hytte. Det bes om en tilbakemelding på om dette er i tråd med prosjekteringen din. Avstand til eks. bygg må kontrollmåles og ny situasjonsplan sendes inn. Situasjonsplanen må påføres avstander og høyder.

Ansvarlige foretak for sanitærarbeider, og for støping/oppføring må innsendes for godkjenning før arbeidene starter opp. Se forøvrig sak nr. 265/01.

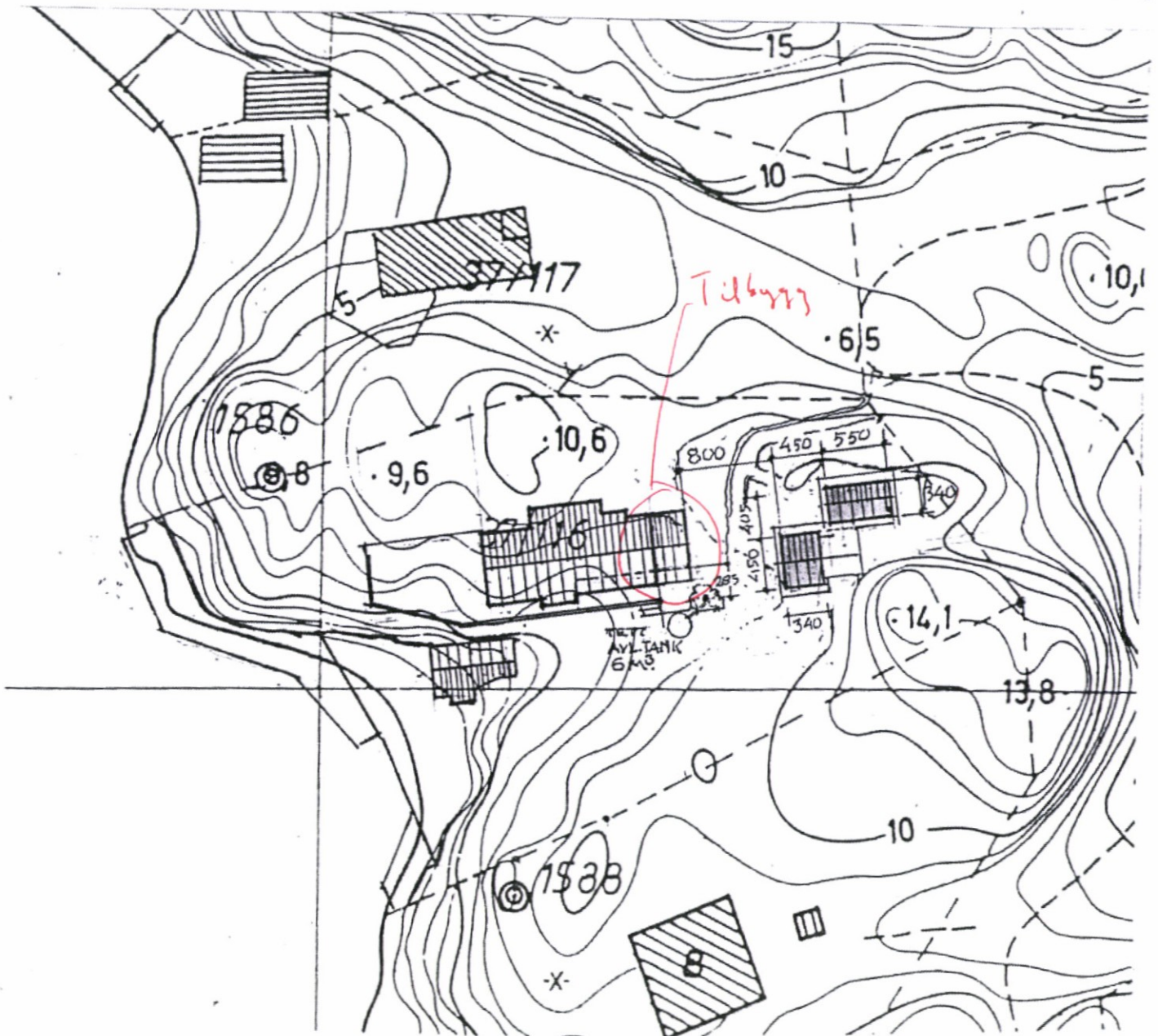
Dette til din orientering, og videre effektivering.

Med hilsen

Anne Karen Birkeland

Saksbehandler: Anne Karen Birkeland /Tlf.nr: 38 05 56 17

Kopi: Ragnar Borning, Linerlebakken 6, 4621 Kristiansand



NORDRE KALSNES GNR 37 BNR 116
SITUASJONSPLAN MÅL. 1:500.

ANNEKS TIL HYTTE FOR
RAGNAR BORNING
LINERLEBAKKEN 6, 4626 KRISTIANSAND.

Kristiansand 12.03.1999.

KORR. 06.03.2001

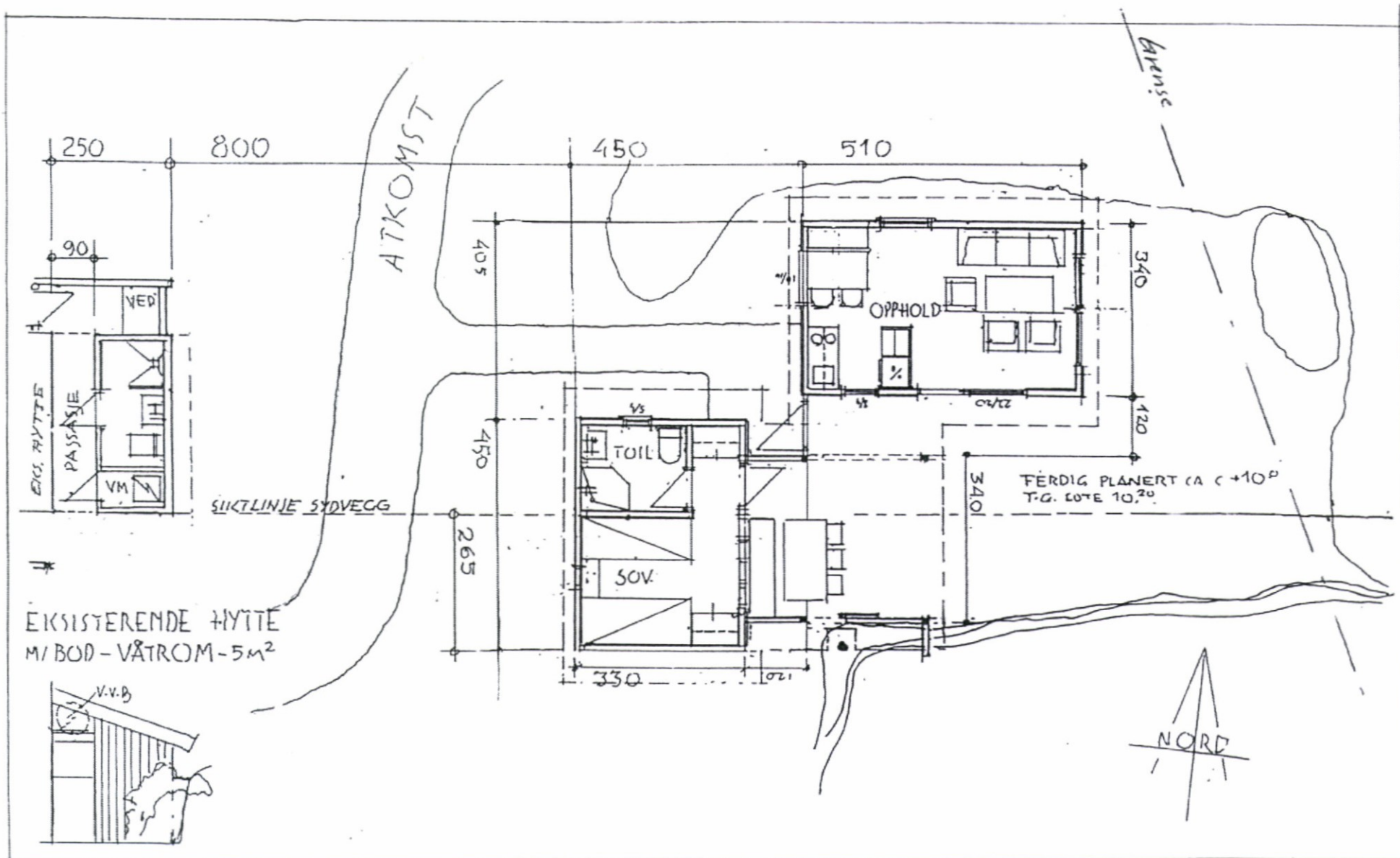
-11- 15.02.03

 LEIF HAUGEN
ARKITEKT MNAI

GRØNNEHAVEN 4
4623 KRISTIANSAND

leif haugen

01A



GNR 37 BNR 116, NORDRE KALSNES
FOR RAGNAR BORMING

ANNEKS
PLASSERING

MÅL 1:100 15.02.03

(-99-04

 **LEIF HAUGEN**
SIV.ARKITEKT MNAL

GRØNNEHAVEN 4
4623 KRISTIANSAND
TLF 380 86996

SØGNE KOMMUNE	
ARKIVET - GNR BYR	
Opprettet: 2808/03	Saksbehandler: AKB
11 MAR 2003	
Arkivkode P	37/116
Arkivkode S	L42
Dokument: 01/2091	Dokument: 5

11.03.2003

Søgne kommune
Teknisk etat.

Byggesak.

Anneks Nordre Kalsnes gnr 37 bnr 116, sak 265/01 v/ Anne K. Birkeland.

Etter å ha foretatt ny befaring på byggeplassen sammen med tiltakshaver kan det konstateres at utsprengt og planert areal er blitt mer omfattende enn tiltenkt. Den dreining av bygget som nevnt i Deres brev av 01.03.03 gir ingen god løsning, og en har derfor bearbeidet planene til et resultat som gir bedre tilpasning til terreng og eksisterende bygg. Løsningen gir også mer avskjermet og lunet uteplass.

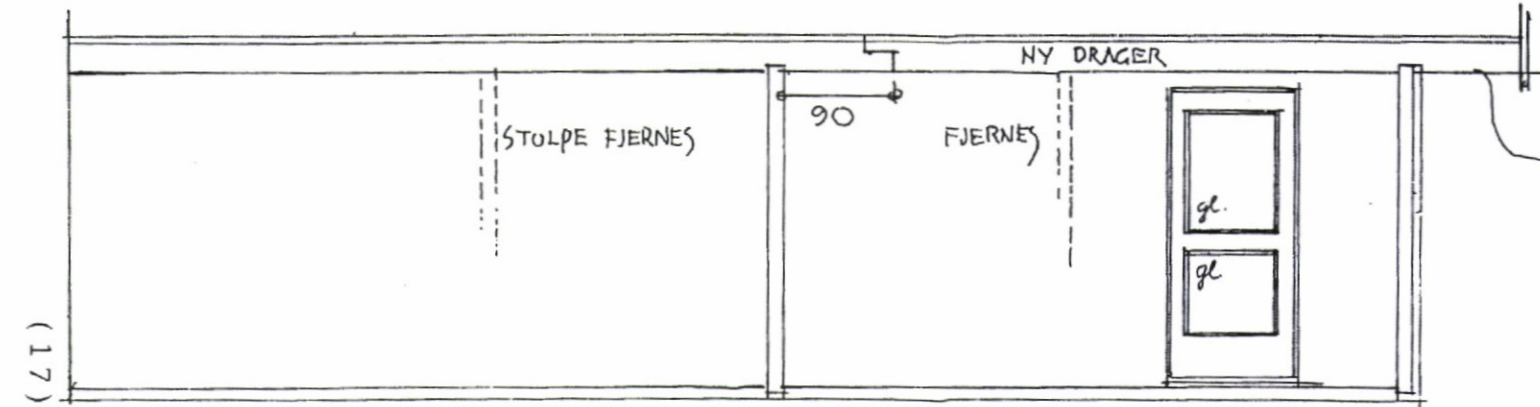
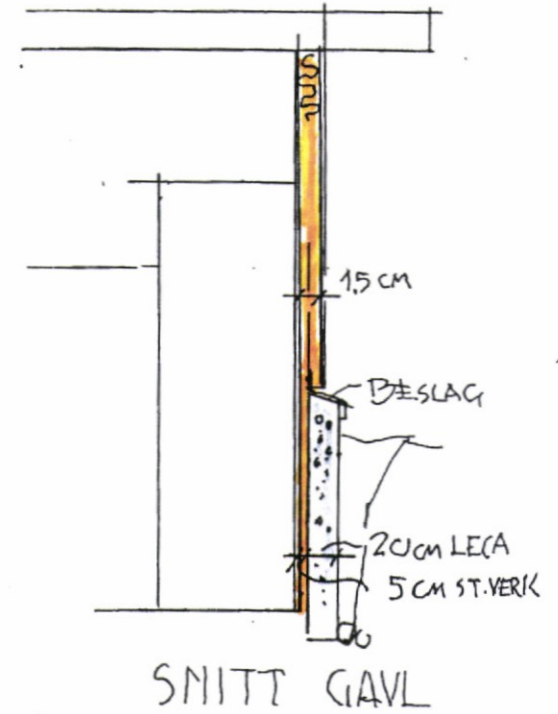
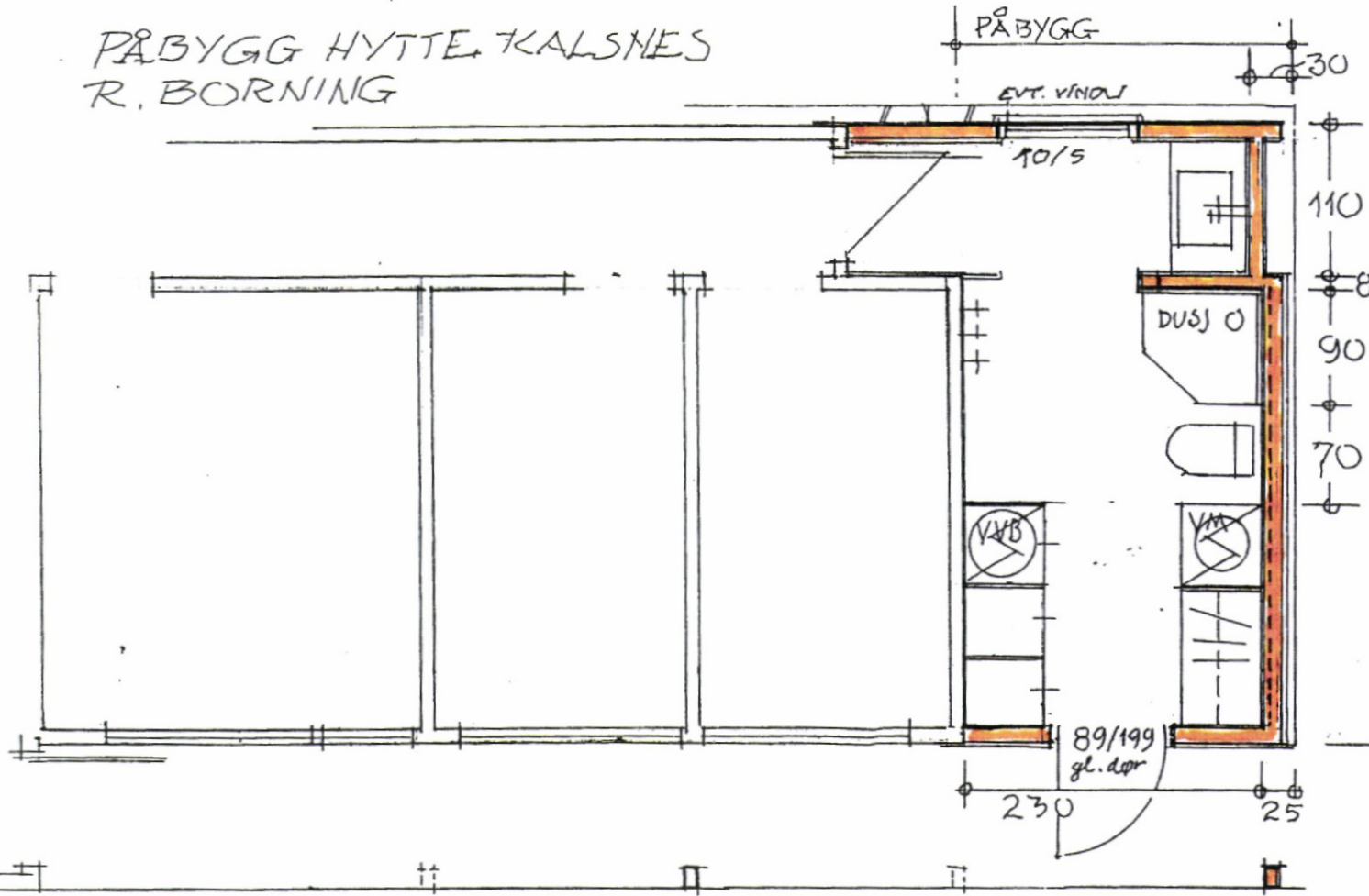
Vedlagt oversendes på vegne av tiltakshaver reviderte tegninger datert 15.02.03. i to ekspl. Topp grunnmur / golvnivå legges i høyde 20 – 30 cm over ferdig planert terreng ved yttervegg.

Vennlig hilsen


Leif Haugen

Vedlegg

PÅBYGG HYTTE KALSNES
R. BORNING



L. H. H. H.
mai - 2005
MÅL: 1:50

(17)



BILAG 17
16
SØGNE KOMMUNE

Byggesak

Leif Haugen
Grønnehaven 4
4623 KRISTIANSAND S

Tlf sentralbord: 38 05 55 55
Postboks 1051
4682 SØGNE
www.sogne.kommune.no
Org.nr.: NO 964 967 091 MVA

DERES REF

VÅR REF.

DATO

Snr: 01-02091-8 Lnr: 8500/03 Ark: 37/116 AKB

19.08.03

GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86 A

Eiendom/byggested: Kalsnes
Tiltakshaver: Ragnar Borning
Tiltakets art: anneks, endring

Gnr/bnr: 37/116
Adresse: Linderlebakken 6, 4626 Kr.sand

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om endring av anneks datert 2. juni 2003 med påtegning av 18. august 2003.

Noe av takoverbygget må reduseres. Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Ansvar:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltak er ferdig/tatt i bruk, opplyse til kommunen om plassering slik det er utført.

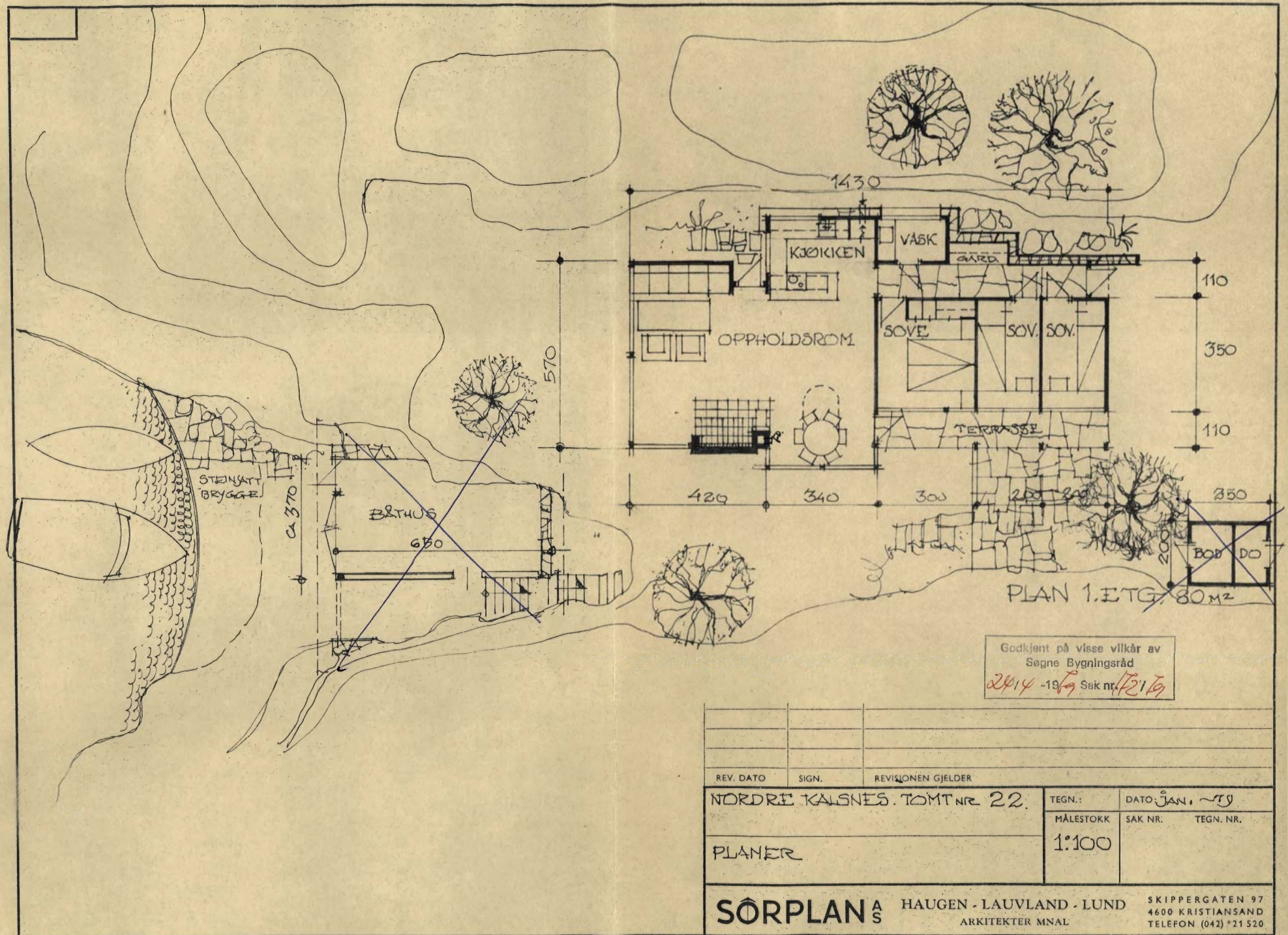
Behandlingsgebyr kr. 560,- må innbetales til Søgne kommune i henhold til gebyrregulativ. Regning blir sendt separat.

Med hilsen

Anne Karen Birkeland
byggesaksleder

Saksbehandler: Anne Karen Birkeland / Tlf.nr: 38 05 55 55

Kopi:



Godkjent på visse vilkår av
 Segne Bygningsråd
 2414 - 19/19 Sak nr. 121/19

REV. DATO	SIGN.	REVISJONEN GJELDER	TEGN.:	DATO:
NORDRE KALSNES. TOMT NR. 22.			1:100	JAN. 1919
PLANER			MÅLESTOKK	SAK NR. TEGN. NR.
SØRPLAN AS			HAUGEN - LAUVLAND - LUND ARKITEKTER MNAL SKIPPERGATEN 97 4600 KRISTIANSAND TELEFON (042) *21 520	

A.s. Tørrkopi, 1250, A 3, E 9 gl. 377, Sentrum Trykkeri.