



Kristiansand
kommune

IPEC MILJØ AS
Tollnes Industriområde
4760 BIRKELAND

Vår ref.:
BYGG-21/00820-9
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
24.06.2021

Hellesvig 1 og 3 - GB 446/13, GB 446/22 og GB 446/2 - Dispensasjon og tillatelse - privat avløpsanlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 446 / 13 / 0 / 0
Ansvarlig søker: IPEC MILJØ AS
Tiltakshaver: Rune Guldbrand Neesgaard Årseth

Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygnings sjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Beskrivelse og situasjonsplan mottatt 15.03.2021 og 31.05.2021 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden omfatter etablering av privat avløpsanlegg med tilhørende grunnarbeider.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), gis dispensasjon fra formål i plan og fra PBL § 1-8.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden og dispensasjonsforhold:

Det søkes om etablering av privat avløpsanlegg for GB 446/13 og 446/22, som er bebygd med hver sin hytte. Selve anlegget blir liggende på naboeiendommen GB 446/2. Det foreligger erklæring som kan tinglyses, denne er datert 17.01.2021.

Omsøkte anlegg er et minirensanlegg som består av to nedgravde tanker. Etter rensing ledes vannet via jordhaugfilter, til Trysfjorden.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Telefon
38 07 50 00

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

**Saksbehandlers
telefonnummer:**
97990338

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen; PBL § 1-8, og fra formålet i plan; LNF-formål.

Videre er tiltaket avhengig av dispensasjon fra byggegrensen mot fylkesveien, denne er gitt av Agder Fylkeskommunen ved vedtak datert 03.06.2021.

Området ligger i Sone 2 ifølge forskriften for sanitært avløpsvann, og her er minirensanlegg en godkjent løsning. Tillatelse etter forurensingsloven § 11 er gitt den 26.03.2021.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen omfattes av kommunedelplanen for tidligere Søgne kommune, vedtatt den 28.02.2019, hvor den er avsatt til LNF-formål.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens (NML) sentrale prinsipper – kunnskapsgrunnlaget og miljørettslige prinsipper – skal legges til grunn ved myndighetsutøving etter naturmangfoldloven og annen lovgivning, herunder plan- og bygningsloven. Området er tidligere godt undersøkt med hensyn til naturmangfold. Resultater av registreringer ligger i naturbaser og artsdatabasen. Disse basene er sjekket og det er ikke registrert funn i tiltaksområdet.

På bakgrunn av dette vurderes tiltaket å ikke komme i konflikt med naturmangfoldloven, jf. [NML § 8-12](#). Forholdet til naturmangfoldloven anses dermed å være tilstrekkelig belyst.

Beliggenhet og høydeplassering:

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser. Så snart plassering er kontrollert, ber vi om at koordinater for disse sendes kommunen, fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Eiendomsforhold:

Renseanlegget blir liggende på annen manns grunn, og det er innhentet erklæring fra grunneier.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke merknader fra varslede naboer.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Agder Fylkeskommune som har gitt dispensasjon fra byggegrensen langs fylkesveien.

Parkvesenet i kommunen har ingen merknader.

På grunnlag av melding fra Statsforvalteren i Agder, datert 05.01.2021, hvor det gjøres oppmerksom på at Miljøvernavdelingen ikke har mulighet til å gi uttalelse til alle aktuelle dispensasjonssaker, er saken ikke sendt på høring til denne instansen.

Dispensasjoner:

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med byggesaksenhetens påfølgende kommentar:

Det etableres et felles fullverdig avløpsanlegg for to hytter, og dette vil gi en fullverdig rensing av avløpsvann. Dette er en fordel i forhold til at begge hyttene skal ha egne, private anlegg som ikke har tilstrekkelig rensing, slik tilfellet er i dag. Dette anses som fordelaktig, det vises til vår vurdering under.

I forbindelse med plassering av anlegget er det tatt hensyn til at det ikke skal berøre eller forringe beite eller overflatedyrket mark. Etterpoleringen er plassert under jorda, det vil bli en halvmeter over-dekning over etterpoleringen. Det betyr at dyr kan fortsatt gå og beite over selve etterpoleringen. Anlegget graves ned, og vil ikke bli synlig etter noe tid.

Byggesaksenhetens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med formålet i planen, samt forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. I gjeldende plan er området avsatt til LNF-formål, hvor det er et generelt forbud mot tiltak som ikke er knyttet opp til formålet.

Gjeldende kommunedelplan er vedtatt i 2019, blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Dispensasjonsforholdene i denne saken griper såpass i hverandre at disse vurderes samlet.

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. LNF-formålet skal i tillegg ivareta landbruksinteressene.

Tiltaket skal graves ned, og vi kan ikke se at det bebygde preget vil endres, eller at forholdet til allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon. Det privatiserte preget endres heller ikke, og landbruksinteressene vil bli ivaretatt ved at området fremdeles kan brukes som beiteareal.

Tiltaket vil ikke ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og vi kan ikke se at en dispensasjon vil svekke bestemmelsen på et generelt grunnlag.

Det følger av formålsbestemmelsen i PBL § 1-1 andre ledd at planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Videre følger det av bestemmelsens fjerde ledd at «planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.» Dette er en liten sak, og vi anser den tilstrekkelig belyst i forhold til hensynene med formålsbestemmelsen.

Byggesaksenheten konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Dersom dispensasjon kan gis etter vilkåret i første punktum, må det, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, videre vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Anlegget plasseres 25-30 meter fra sjøen. I Gårdskart – NIBIO – er arealet vist delvis som produktiv skog, og delvis som fulldyrka jord. Flyfoto viser at det er lite skog på stedet i dag:



Tiltakene utføres i utkanten av jord/skogbruksområde, tett inntil adkomstvei til hyttene. Anlegget vil bli gravd ned, og vil ikke bli synlig fra sjøen. Etter noe tid, vil anlegget bli tilnærmet usynlig, og overdekning medfører at det vil kunne brukes til

for eksempel beiteområde. Dette er en tungtveiende fordel som taler for dispensasjon.

Området hvor anlegget etableres ligger ikke helt i strandkanten, fylkesveien ligger nærmere sjøen. Tiltaket vil ikke føre til ytterligere privatisering, eller ha noen negative konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til - sjøen, eller i forhold til allmenheten. Også dette vurderes svært fordelaktig.

Utslippsløsningen er i samsvar med forskriften om utslipp av sanitært avløpsvann som gjelder i området.

Ulempen med at det gis dispensasjon er i første rekke fare for at det skapes presedens. I denne saken er det snakk om å etablere et godkjent renseanlegg for to hytter, i tråd med gjeldende avløpsforskrift, og vi kan derfor ikke se at en presedens vil være av kun negativ karakter.

Byggesaksenheten mener etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon gis.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, følger det at kommunen «kan gi» dispensasjon. Dette betyr at selv om vilkårene for dispensasjon er oppfylt, plikter ikke kommunen å gi dispensasjon. Det må foretas en konkret vurdering av om det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Det er gitt flere tilsvarende dispensasjoner i kommunen, og i dette ligger det en forventning om likebehandlingshensyn. Dette er en sak det er hensiktsmessig å løse via dispensasjon, og ikke ved å utarbeide plan. En planprosess vil være både ressurs- og tidkrevende i forhold til tiltaket omfang.

Etter en konkret vurdering og i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd, finner byggesaksenheten at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon.

Tilsyn:

I henhold til kapittel 25 i plan- og bygningsloven, har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser, og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke eventuelle regelbrudd, og kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet kan føres når som helst i løpet av byggesaken, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 syvende ledd.

Med bakgrunn i dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i alle kommunens byggesaker.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres.

Bruk av underleverandører:

Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse. Kommunen kan føre tilsyn med at innhenting og styring av underentreprenører er tilstrekkelig ivaretatt i prosjektet og i styringssystemene til ansvarlig foretak. Ved innhenting av underentreprenører skal underentreprenørens kvalifikasjoner sjekkes av ansvarlig foretak. Underentreprenører skal oppfylle kravene som følger av SAK10 tredje del.

Hvor det avdekkes brudd på plan- og bygningsloven med forskrifter, vil sanksjoner rettes mot ansvarlig foretak.

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Opplysninger om tiltakets plassering (slik det er utført) fortrinnsvis på digital form, for ajourføring av kart (dersom dette ikke er innsendt tidligere).
3. "Som bygget" tegninger. (Skal sendes inn uansett om det ikke er foretatt endringer)
4. Godkjent ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal foreligge. Meldingen skal være godkjent av ingeniørvesenet.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2021, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2021. Etter gebyrregulativet § 8 er gebyret redusert. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra formål i plan	5068	17 000
Dispensasjon fra PBL § 1-8 redusert 100 %	5068	0
Kartavgift	5032	1 000
Tillatelse til tiltak – VA-anlegg	5058	8 800
<hr/>		
Totalt gebyr å betale		26 800

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Rune Guldbrand Neesgaard Årseth
Holtevegen 355
2372 BRØTTUM

Gyldighet:

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

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#).
Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Mette Erklev
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes
byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur.

Vedlegg:
Situasjonsplan

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
AGDER FYLKESKOMMUNE
Rune Guldbrand Neesgaard Årseth

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadgang, hvem kan klage?

Vedtak om tillatelse eller avslag på søknad er et enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Du vil som ansvarlig søker/tiltakshaver og som nabo i utgangspunktet ha full adgang til å klage. Noen klager fra nabo kan likevel bli avvist, dersom tilknytningen til byggesaken har for fjern betydning. Dersom man har en annen tilknytning til saken, må det avgjøres i hvert tilfelle om vedkommende har klagerett.

Klageadressat

Klagen skal sendes til:

Plan og bygg, Postboks 4, 4685 Nodeland

Besøksadresse: Rådhusgata 18 – etter avtale.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

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 oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Retten 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. Ved å ta kontakt med plan-, bygg- og oppmålingsetaten vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

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. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

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.