



Kristiansand  
kommune

TRY RØR AS  
Linnegrøvan 28  
4640 SØGNE

Vår ref.:  
BYGG-20/05992-10  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
27.04.2021

## Grasholmen 1 428/412, avløpsledning - godkjent søknad om tillatelse og dispensasjon

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 428 / 412 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: TRY RØR AS  
Tiltakshaver: Rigmor Myklebust

### Vedtak

Plan og bygg ved byggesaksenheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen med virkning fra 01.01.2020.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 16.04.2021 og 23.04.2021 ligger til grunn for godkjenningen. Følgende vilkår er gjeldende:

- Vilkårene i godkjennelse fra Ingeniørvesenet Abonnent og Kristiansand Havn IKS
- Eksisterende ledninger i sjø og land som er tilknyttet eiendommen skal fjernes

Søknaden omfatter påkobling til offentlig VA-nett og legging av VA-ledninger.

Andre type tiltak utover gitt tillatelse, slik som eventuelle murer/ legger/ boder etc. kan være søknadspliktig og kan ikke oppføres uten å avklare forholdene rundt søknadsplikt med ansvarlig søker.

I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#) gis dispensasjon fra følgende:

- Kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, vedrørende arealformålet vannareal for allmenn flerbruk
- Plan- og bygningsloven § 1-8, vedrørende byggeforbudet i 100-metersbeltet

Sikker post  
[www.kristiansand.kommune.no/eDialog](http://www.kristiansand.kommune.no/eDialog)

E-postadresse  
[post.byutvikling@kristiansand.kommune.no](mailto:post.byutvikling@kristiansand.kommune.no)

Postadresse  
Postboks 4  
4685 Nodeland

Besøksadresse  
Rådhuskvarartalet,  
Rådhusgata 18

Kommunalområde  
Tilsyn og ulovlighetsoppfølging

Saksbehandlers  
telefonnummer:  
40607540

Telefon  
38 07 50 00

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

Org. nummer NO985713529

**Det foreligger merknader/protester til søknaden. Tiltakshaver bekrefter at avløpsledningen skal legges ferdigvirket slik at ledningen skal holde seg på sjøbunn og på egen eiendom. Dette er vist på siste mottatt situasjonskart.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

---

#### **Søknaden:**

Det søkes om legging av VA-ledninger i sjø og inn til fritidsbolig, samt påkobling til offentlig VA-nett. Det er inngått egen avtale med Borøya avløpslag om tilknytting og kopi av avtalen er vedlagt søknaden. Det søkes dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet i pbl. § 1-8 og fra arealformålet vannareal for allmenn flerbruk i kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Søknaden er mottatt 26.10.2020 og anses komplett 23.04.2021.

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen omfattes av kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Planen er godkjent 08.09.2005 og formålet for eiendommen er fritidsbebyggelse.

#### **Byggetomten:**

Tiltakshaver bekrefter i søknad at tiltaket blir utført på en skånsom måte og der det er nødvendig vil de tilføre stedlige masser for å unngå at det blir synlig for andre. Ledningen blir også plassert på egen eiendom.

#### **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:**

Tiltaket skal utføres etter gitte vilkår av Ingeniørvesenet Abonnement og Kristiansand Havn IKS.

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.

#### **VA-tilkobling:**

Tilkobling til vann- og avløpsledning er godkjent av ingeniørvesenet, avd. abonnement.

#### **Protester/bemerkninger:**

Hjemmelshaver av eiendom med GB 428/441 har kommet med følgende merknader:

Jeg viser til din epost av 23.februar d.å.

Under forutsetning av at ny avløpsledning ikke berører vår eiendom på land eller i sjø, og at ledningen graves ned i sjøbunnen der den går fra brygga til Grasholmen 1 og nordover ut til avløpsledningen, har vi ingen innvendinger. Vi legger imidlertid til grunn at nåværende avløpsledning fra Grasholmen 1, som av tidligere eier ble lagt over sjøbunnen som tilligger vår eiendom, blir fjernet. Ledningen flyter fra tid til annen opp i overflaten og kan være et problem for båttrafikken og for de badende. Jeg vedlegger for øvrig den tidligere mottatte situasjonsplanen hvor jeg har påført retningen på eiendomsgrensen mellom Grasholmen 1 og vår eiendom Grasholmen 2 med stiplede blå strek.

### **Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:**

Tilbakemelding vedr merkannd fra nabo eiendom GB 428/441, så planlegges det å legge avløpsledning på tiltakshavers grunn. Avløpsledning vil bli lagt ferdigvekta slik at den skal kunne holde seg på sjøbunn.

### **Plan- og bygningssjefens kommentarer til protester:**

Viser til justert trasé på revidert situasjonskart, mottatt 23.04.2021. På det reviderte situasjonskartet kommer det klart frem at ledning skal legges på egen eiendom. Plan- og bygningssjefen vurderer da at merknaden fra nabo er tatt til etterretning og saken er løst.

### **Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med kommunedelplan og plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

#### Dispensasjonsgrunnlaget:

Plan- og bygningsloven § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Søknader om dispensasjon må begrunnes. Naboer skal varsles og regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i lovens § 1-8 om forbud mot tiltak langs sjø og vassdrag. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

#### Søknad om dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra:

- Plan- og bygningsloven § 1-8, vedrørende byggeforbudet i 100-metersbeltet
- Kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, vedrørende arealformålet vannareal for allmenn flerbruk

### Begrunnelse for søknad om dispensasjon:

Som begrunnelse oppgir ansvarlig søker/tiltakshaver at:

Eiendommen ligger inn under kommunedel plan avsatt til fritidsbebyggelse, plan id.20050908. Det søkes om dispensasjon fra formål vannareal for almen flerbruk og pbl §1-8, byggeforbud i 100 metersbeltet for utførelse av tiltaket.

Tiltaket vil bli utført på skånsom måte og der det er nødvendig tilføre stedlige masser for å unngå at det blir synlig for andre. Det vil være en stor fordel å tilknytte seg et velfungerende avløpsanlegg, slik at en unngår miljøutfordringer i forhold til private løsninger og utslipp i sjø.

Vi kan ikke se at til tiltaket kommer inn under noen rekkefølge bestemmelser eller kulturminner. Det er ikke registrerte forhold på omsøkte eiendom som er i strid med naturmangfoldloven.

Avløpsledningen vil gå fra hovedledning, som ligger ca 50-60 meter fra fritidsbolig ved Grasholmen 1. For å unngå store inngrep og sikre overgang sjø/land vil avløpsledningen bli lagt opp gjennom brygge. Dette vil også gjøre det mindre synlig for andre interessenter.

Tiltaket vil bli utført på skånsom måte. Det ligger i dag en tett tank på fremsiden av hytten under terrasse, denne vil bli benyttet som pumpe kum slik at en kan plassere gjeldene pumpe nedi eksisterende tank. Ledningen vil bli lagt med varme, og derfor krever de ikke mye dybde for å unngå frost. Den legges like under bryggen/terrassen, og det vil derfor ikke være store inngrepene som er nødvendig for selve trase til ledningene.

Det vil være en stor fordel å tilknytte seg et velfungerende avløpsanlegg, slik at en unngår miljøutfordringer i forhold til private løsninger og utslipp i sjø.

### **Byggesaksenhetens vurderinger:**

#### Hensynene bak bestemmelsene

Hensynene bak bestemmelsene i pbl. § 1-8 og arealformålet i kommunedelplanen for Borøya er å bevare natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, samt å begrense utbygging i overnevnte områder.

#### Vurdering om hensynene bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt

Ettersom hensynene bak de forskjellige bestemmelsene anses å omhandle de samme bestemmelser vil vi gjøre en samlet vurdering for dispensasjonene det søkes om.

Tiltaket vurderes til å ikke være sjenerende for naboer eller allmenheten da tiltaket er lite i størrelse og vil i liten grad synes fra de som ferdes på/langs sjøen. Tiltaket vil ikke være til hinder for allmenhetens rettigheter eller føre til ulemper for allmenheten. Tiltaket vil ikke skape større privatisering på eiendommen og naturmangfoldet er ikke negativt berørt. Tiltaket er så lite at det ikke vil ha noen betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ved å gi dispensasjoner for dette tiltaket blir plan- og bygningslovens byggeforbud i 100-meters beltet tilsidesatt da forbudet ikke opprettholdes, men i en mindre grad. Byggesaksenheten vurderer at plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd første punktum som oppfylt.

#### Vurdering av fordeler og ulemper

Den valgte traséen for VA-ledningene som er oppgitt av tiltakshaver vil ikke medføre større terrenginngrep og det er kun behov for tiltak av mindre karakter etter de opplysninger som er gitt i søknaden. Ved påkobling til avløpsnett til Borøya avløpslag har det til hensikt å ivareta miljøutslipp, samt rydde opp i utdaterte og uheldige private løsninger. Det er sterkt ønskelig fra kommunens side

at flest mulige eiendommer knyttes til det offentlige VA-anlegget og derfor vurderes det som en klar fordel i denne saken.

I en dispensjonssak må det foretas en vurdering av momenter med uheldig presedens for liknende saker, og det vil ved enhver dispensasjon følge med en risiko om at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være snakk om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Denne konkrete saken vurderes til ikke å gi føringer i form av uheldig presedens på grunn av beliggenheten og størrelsen på tiltaket.

Byggesaksenheten vurderer at plan- og bygningslovens § 19-2 annet ledd andre punktum som oppfylt. Vilkårene i plan- og bygningslovens § 19-2 er dermed oppfylt og forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjonen foreligger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 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.

Byggesaksenheten har vurdert at dette er en samfunn- og miljømessig god løsning og at det er hensiktsmessig å gi dispensasjon i denne saken.

#### **Konklusjon:**

**Plan- og bygningssjefen konkluderer med at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.**

#### **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 settes i drift skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. 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, avd. abonnement.

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.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra pbl. § 1-8	5068	17 000
Dispensasjon fra kommunedelplan	5068	17 000
Reduksjon av dispensasjon nr.2 fra kommunedelplan	5068	-8 500
Kartavgift	5032	1 000
Totalt gebyr å betale		26 500

Gebyr ettersendes tiltakshaver.

### 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

Rune Sandaker  
Ingeniør

Arne Kjell Brunnes  
Leder/virksomhetsleder

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:  
STATSFORVALTEREN I AGDER  
Rigmor Myklebust

## ORIENTERING OM KLAGEADGANG

### Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til statsforvalteren i Agder som har fått delegert myndighet fra departementet 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 du 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 bygningsjefens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

### 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. 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.