



Kristiansand
kommune

FLATNES BYGG CONSULT AS
Skippergata 4
4611 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
BYGG-23/00709-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
05.05.2023

Basstuvåga 30 - 437/74 - Dispensasjon og tillatelse for tilkobling VA-anlegg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 437 / 74 / 0 / 0
Ansvarlig søker: FLATNES BYGG CONSULT AS
Tiltakshaver: John Karstein Tønnessen

Vi viser til søknaden din om tilkobling til VA-anlegg. Søknaden ble mottatt 08.03.2023.

Bygningsmyndigheten behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen, med virkning fra 01.01.2023.

Søknaden er godkjent.

Tegninger og situasjonskart mottatt 08.03.2023 ligger til grunn for godkjenningen.

Vi gir dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 som omhandler byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

Følgende tiltak (det du har søkt om å bygge) er godkjent:

- Tilkobling til eksisterende VA-anlegg

Betingelsene for tillatelsen er at disse punktene blir fulgt:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Rørleggerarbeid skal være søkt om og godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, før arbeidet settes i gang. Ferdigmelding for arbeidet på privat vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent, og kan sendes inn sammen med søknad om ferdigattest.
3. Ansvarlig søker må sende inn søknad om ferdigattest når tiltaket er ferdig utført. VA-anlegget kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Sammen med søknad om ferdigattest må dette sendes inn til oss:
 - «Som bygget»-tegninger.
 - Oppdatert gjennomføringsplan.
 - Opplysninger om tiltakets plassering, helst i digital form.

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

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

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
40635909

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

4. Tillatelsen gjelder i tre år. Hvis arbeidet ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort og er ikke lenger gyldig. Tillatelsen faller også bort dersom arbeidene er i ro i mer enn to år.
5. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder. Gjennomføringsplan må oppdateres og innsendes ved endringer.
6. Ved endringer må det sendes inn endringssøknad.

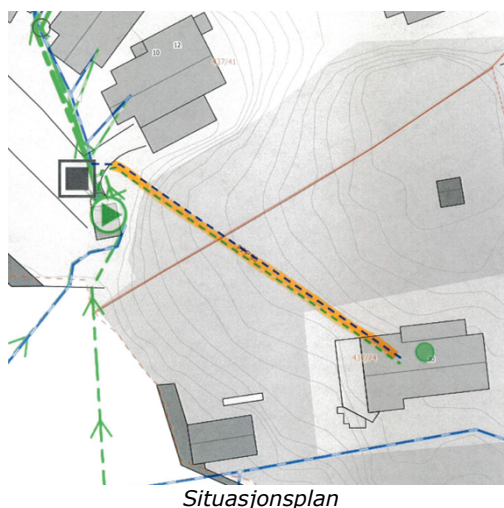
Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3 og § 19-2.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av byggesaken

Søknaden omfatter ny tilkobling (spillvannsledning) til VA-anlegg i sameiet Basstuvåga feriesenter (gnr. 437 bnr. 41). Ledningen bores gjennom fjell for å minimere synlige terrenginngrep og endringer i landskap. Avtale med sameiet er vedlagt samt at tiltaket er godkjent av Ingeniørvesenet.



Videre i vedtaket vil tilkoblingen nevnes som «tiltaket». John Karstein Tønnessen vil i resten av vedtaket nevnes som «tiltakshaver».

Gjeldende planstatus

Tiltakseiendommen er avsatt til *fritidsbebyggelse* i kommuneplanen for (gamle) Søgne kommune, med plan-id 201615, vedtatt 28.02.2019.

Deler av tiltaket (arealet ved tilkoblingspunktet) ligger i område regulert til *fritidsbebyggelse* i reguleringsplan for Feriehus Trysnes, med plan-id 19820629, vedtatt 29.06.1982.

I tillegg omfattes tiltaket av pbl. § 1-8 om byggeforbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Uttalelser fra andre myndigheter

Søknaden har vært forelagt Parkvesenet for uttalelse. Parkvesenet har ingen merknader til oppføring av tiltaket, jf. uttalelse datert 16.03.2023.

Videre har Ingeniørvesenet v/Kristiansand kommune godkjent søknad om utvendig vann- og avløpsarbeid, jf. vedtak datert 20.12.2022.

Statsforvalteren i Agder:

Saken er ikke sendt til statsforvalter for uttalelse. Statsforvalteren får kopi av vedtaket og har klagerett.

Tiltaket er ikke nabovarslet

Ansvarlig søker oppgir at naboer ikke blir berørt av tiltaket samt at det foreligger avtale om tilkoblingen mellom tiltakshaver og sameiet Basstuvåga. Bygningsmyndigheten legger dette til grunn.

Tilkobling til vann- og avløpsanlegg

Tilkobling til vann- og avløpsledning (VA) er godkjent av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Vi minner også om at ferdigmelding av arbeid på privat vann- og avløpsanlegg med nødvendig dokumentasjon skal sendes ingeniørvesenet. Meldingen skal godkjennes av ingeniørvesenet, avdeling abonnent. Kopi av godkjent ferdigmelding utvendig og innvendig VA kan sendes sammen med søknad om ferdigattest.

Bygningsmyndighetens vurderinger**Tiltakshaver må håndtere overvann og overflater**

Håndtering av overvann skal løses lokalt på egen eiendom. Vi anbefaler at dere benytter mest mulig permeable overflater på eiendommen, for å unngå problemer med overvann. Permeable overflater trekker til seg fuktighet, og bidrar til at overvann håndteres på egen eiendom. Eksempler på slike flater er gress og grus.

Vi forutsetter at avledning av grunn- og overvann er sikret, jf. pbl. § 27-2 femte ledd.

Privatrettslige forhold

Bygningsmyndigheten gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken. Det kan derfor foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket. Det er opp til tiltakshaver å skaffe de nødvendige privatrettslige rettighetene.

Naturmangfoldloven

Vi har sjekket kommunens database for biologisk mangfold. Vi har ikke funnet registreringer i området. På bakgrunn av dette vurderer vi at tiltaket ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven.

Vår vurdering av dispensasjon

Omsøkt tiltak er innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og er derfor i strid med pbl. § 1-8. Tiltaket er avhengig av en dispensasjon for å kunne få tillatelse. Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for at kommunen kan gi dispensasjon, dersom hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon

Hensyn bak PBL § 1-8 er hovedsakelig å beskytte natur- og kulturmiljø samt å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.

I dette tilfellet er det snakk om ledninger som vil bores gjennom fjell, mellom tiltakshavers bebygde eiendom og etablert VA-anlegg like vest. Strekningen er kort og ledning vil ligge skjult, slik at det er vanskelig å se at denne vil kunne ha en påvirkning på området; hverken visuelt eller mht bruk.

Å bidra til at det etableres trygge og moderne VA-løsninger, som er omsøkt, godkjent og registrert hos Ingeniørvesenet, bør i seg selv anses for å være i tråd med vesentlige natur-/miljøhensyn bak lovbestemmelsen.

Vi mener på bakgrunn av det ovenstående samt tiltakets karakter, at det her kan dispenseres uten at man utfordrer hensyn bak PBL § 1-8- Det første vilkåret i PBL § 19-2 anses dermed oppfylt, og vi ber om at man går videre til avveiningen av fordeler vs ulemper.

Vi ser ikke at legging av slik vannledning egner seg til å gi ulemper av samfunnsmessig karakter. Tiltaket medfører ikke irreversible terrenginngrep, synlige byggverk, skade på naturmiljø eller forringelse av bruk/ferdsel. Helse, miljø og sikkerhet anses dermed ganske upåvirket av tiltaket.

På generelt grunnlag vil det kunne vurderes som samfunnsmessig ønskelig med gode, moderne og trygge løsninger for VA. Det omsøkte vil prosjekteres og utføres av ansvarlig foretak, nødvendige forvaltningsinstanser vil kvalitetssikre/godkjenne og man oppnår da tilkoplinger av riktig teknisk kvalitet og med ønskelige plasseringer m.v.

Det er også på generelt grunnlag positivt at eiendommer har gode løsninger som nevnt over, da det tilfører kvalitet, bedre hygieniske forhold m.v. En av lovverkets helt overordnede intensjoner er nettopp å sikre kvalitet i byggverk. For privatpersonene saken gjelder er fordelene åpenbare. Tiltaket vurderes også for å tilføre eiendommen en rent objektiv verdi.

Vi mener at det her er en klar interesseovervekt, slik at også det andre vilkåret i PBL § 19-2 er oppfylt.

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

Hensyn bak bestemmelsen

Stortinget har gitt 100-metersbeltet langs sjøen en særskilt beskyttelse. Det er et nasjonalt mål at dette området skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle, jf. St.meld. nr. 26 (2006-2007). Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoneforvaltning. I 100-metersbeltet skal det derfor tas særlig hensyn til naturmiljø, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser.

Vår vurdering av om hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt

Området i sin helhet er preget av svaberg og lav kystvegetasjon. Landskapet i strandsonen er i stor grad utbygget med brygge og sjøbod/båthus. Tiltaket oppfattes å være en naturlig del av bebyggelsen på en moderne fritidsbolig, og tilkobling til allerede eksisterende VA-anlegg anses ikke å ha betydning for allmennhetens tilgang til sjønære arealer. Tiltaket vil ikke ha innvirkning på hvordan området oppleves og fremstår per i dag. Det vises til at spillvannsledningen vil bores i fjell og dermed ligge skjult for omgivelsene. Fremgangsmåten vil heller ikke gi markante terrenginngrep og medføre synlige forringelser av landskapet. Det visuelle inntrykket fra sjøen endres ikke ved omsøkt tiltak. Bygningsmyndighetens vurdering er derfor at hensynene bak pbl. § 1-8 ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vår vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Det vises til ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon, som bygningsmyndigheten i stor grad ser seg enige i. Arbeidet med legging av ledning vil medføre noe sår i terrenget, men det er søkt å gjøre dette så skånsomt som mulig ved boring i fjell. Ulempen ved å gi dispensasjon er økt utbygging i strandsonen, noe som fra lovgivers side er uønsket. Bygningsmyndigheten vurderer denne ulempen som svært begrenset i dette området, gitt at tiltaket anses som

begrenset i omfang og medfører ingen negative konsekvenser for allmennheten eller utviklingen i området. Eiendommen vil gjennom sameiet Basstuvåga feriesenters avløp bli tilknyttet offentlig avløpsledning. Tilknytning til eksisterende vann- og avløp vil utgjøre en oppgradering av standarden på fritidsboligen, noe som også kan anses som en objektiv fordel knyttet til eiendommen, utover nåværende hjemmelshavers ønsker og behov. Det vil også anses som en samfunns- og miljømessig god løsning at eiendommen blir tilknyttet det kommunale ledningsnettet.

Bygningsmyndigheten vurderer på denne bakgrunn at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon

Byggesaksavdelingen vurderer at vilkårene for dispensasjon er oppfylt i henhold til pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjonen.

Tiltakshaver har ansvar for utførelsen av tiltaket

Det er ditt ansvar som tiltakshaver at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven, selv om du har engasjert en ansvarlig søker og andre foretak i byggesaken.

Du kan klage på vedtaket

Det er mulig å klage på tillatelsen, både for tiltakshaver, naboer og andre med rettslig klageinteresse. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Vil du ha mer informasjon om klagemulighet, se vedlegg.

Tiltakshaver må betale byggesaksgebyr

Tiltaket gebyrlegges etter kommunens gebyrregulativ datert 01.01.2023 og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2023. Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon pbl. § 1-8	5068	17 000
Teknisk installasjon	5058	8 800
Kartavgift	5032	1 000
Totalt å betale		26 800,-

Faktura ettersendes tiltakshaver:

*John Karstein Tønnessen
Skaarlia 187
4326 Sandnes*

Med hilsen

Dijana Bozic
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunes
Byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Du kan klage på vedtaket

Når kan du klage?

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være sendt før fristen går ut. Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket. Selv om du sender inn klagen for sent, kan vi i noen tilfeller etter en konkret vurdering behandle klagen. Se forvaltningslovens bestemmelser om å klage på vedtak etter fristen.

Hvem kan klage?

For at vi skal behandle klagen din, må du være part i saken eller ha rettslig klageinteresse. For at du skal være part i saken, må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. For at du skal ha rettslig klageinteresse må du ha en tilknytning til saken. Du kan også ha en rettslig klageinteresse om du har en viss tilknytning til saken. Dette gjelder naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Om du har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle.

Slik klager du

Klagen må være skriftlig og sendes oss på post.byutvikling@kristiansand.kommune.no (eller per post)

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er nabo eller næringsdrivende i området.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at du sender inn den.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.
- Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Trenger du veiledning om hvordan du klager, ta kontakt med bygningsmyndigheten på 38 07 50 00 eller post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke utsatt iverksetting). Søknaden må begrunnes og sendes til post.byutvikling@kristiansand.kommune.no. Bygningsmyndighetens avgjørelse om utsatt iverksetting kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om utsatt iverksetting direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Du må sende kravet til byggesak innen tre uker. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

Hvor sender du klagen?

På e-post til: post.byutvikling@kristiansand.kommune.no eller

Byggesak

Postboks 4

4685 Nodeland