



Kristiansand
kommune

TRY RØR AS
Linnegrøvan 28
4640 SØGNE

Vår ref.:
BYGG-23/01045-12
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
14.06.2023

Røssstadveien 360, 361, 363 og 366 - GB 447/26, 19, 18 og 25 - Dispensasjon og tillatelse - legging av vannledning

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 447 / 18 / 0 / 0
Ansvarlig søker: TRY RØR AS
Tiltakshaver: Stefan Lossius

Vedtak

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

Søknaden omfatter legging av vannledning. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2, 20-3 og 21-4 godkjennes søknaden. Beskrivelse og situasjonsplan mottatt 13.04.2023 ligger til grunn for godkjenningen. I medhold av plan- og bygningsloven [§ 19-2](#), innvilges dispensasjon for legging av vannledning fra eksisterende vannforsyning på Røssstadveien frem til fire eiendommer langs Røsstaveien.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Vilkår og anbefalinger gitt av høringsinstansene skal etterkommes.
- Vilkår i tillatelse etter havne- og farvannsloven skal etterkommes.
- Ledninger i sjø skal sikres mot oppdrift.
- I overgang sjø/land skal vannledningen fortrinnsvis bores i fjell, slik at den ikke blir synlig for omgivelsene. Der hvor forholdene ligger til rette for det, kan den spyles ned, legges i eksisterende fyllinger, eller under brygger og lignende. På land skal ledningen legges slik at inngripen i naturlandskap ikke blir synlig etter noe tid.

Det foreligger merknad fra en nabo, merknad fra nabo anses som tatt til følge.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

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:**
97990338

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no

Org. nummer NO985713529

Søknaden og dispensasjonsforhold:

Det søkes om legging av vannledning fra eksisterende vanntank til eiendommene Røssstadveien 360, 361, 363 og 366. Ledningen legges i hovedsak i sjø fra vanntank på GB 447/2 – Røssstadveien 457, frem til de gjeldende eiendommene. Ved eiendommene legges vannledninger opp gjennom brygger ol, og via eksisterende ledninger. Videre opp på land vil ledningen bli gravd ned, noen plasser for hånd, og andre plasser ved bruk maskiner.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

- Plan- og bygningsloven § 1-8; byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen
- Formål i sjø; Vannareal for allmenn flerbruk
- Friluftsområde i reguleringsplan

Vedtak etter havne- og farvannsloven er gitt den 19.02.2023.

Gjeldende plangrunnlag:

Det er flere planer som gjør seg gjeldende i denne saken, og dermed utløser krav om dispensasjon. Dette i tillegg til krav om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet, nedfelt i plan- og bygningsloven § 1-8.

Del av gnr. 47, bnr. 2 – Røssstad, godkjent 14.10.1999. Formål: Friluftsområde.

Kommuneplanen for gamle Søgne kommune, godkjent 28.02.2019. Formål: nåværende boligbebyggelse, nåværende fritidsbebyggelse, samt bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Tiltaket går også gjennom område avsatt til høyspentanlegg i kommune(del)planen, men vi kan ikke se at det er relevant for det omsøkte tiltaket.

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.

Nabomerknader:

Det foreligger merknad fra nabo på GB 447/13 – Marisundholmen 1.

«Der omsøkte vannledning passerer mellom Storholmen og Marisundholmen er den ifølge tegningen plassert midt i sundet, kanskje litt nærmere Marisundholmen enn Storholmen. Vi ønsker at ledningen legges nærmere Storholmen. For det første er det grunt på vår side av sundet mens det er dypere på Storholmensiden. For det andre er det påvist Ålegras i sundet, men ikke nærmest Storholmen. Øvrige vann og kloakkledninger som passerer gjennom sundet mellom Storholmen ligger alle nær Storholmen.»

Ansvarlig søkers kommentarer til protester:

Det er uproblematisk å legge vannledningen nærmere Storholmen. Naboens merknad vil bli hensyntatt ved legging av ledningen i sjø.

Uttalelser/godkjenning fra annen myndighet:Kystverket:

«Kystverkets vurdering er at tiltaket ikke vil påvirke sjøtransport- og havneinteressene som vi har fått i oppdrag å ivareta. Vi har derfor ingen merknader til søknaden om dispensasjon.»

Agder Fylkeskommune, kulturminnevern og kulturturisme:

«Ingen merknader i forhold til arkeologiske kulturminner på land. Uttales om kulturminner under vann ettersendes fra Norsk Maritimt Museum.»

Fiskeridirektoratet:

«Det er, slik det også er nevnt i oversendte dokumenter, registrert ålegress ved deler av ønsket trasé i sjø. Det kan i tillegg ikke utelukkes et generelt yrkes- eller fritidsfiske i området.

Ideelt sett bør traséen i sjø endres slik at ledningen kan legges utenom forekomsten av ålegress. Dersom dette ikke vil være mulig er det viktig at det stilles vilkår om at arbeidene skal foregå så skånsomt som mulig og ideelt i vinterhalvåret (oktober-februar) når livet i sjøen er mest mulig i ro.

Vi peker i tillegg på følgende:

- Ingen fiskere kan holdes ansvarlig for skader som måtte bli påført ledningen under utøvelse av fiske.
- Ledningen må ikke bli hengende oppe i vannsjiktet noen steder.
- Ledningen, med lodder eller andre forankringer, må utformes slik at fiskeredskaper ikke hefter.
- Ledningens posisjoner blir lagt inn på tilgjengelige kart.

Videre vil vi opplyse om at:

- Hensyn til sjøledningen ikke gir grunnlag for noe forbud mot fiske, herunder også fiske med trål.
- Tiltakshaver kan bli erstatningspliktig dersom ledningen forårsaker skade på fiskeredskap eller tap av fangst.»

Bygningsmyndighetens kommentarer til uttalelser:

Det er ikke mottatt uttalelse fra Statsforvalteren i Agder eller Norsk Maritimt Museum innen fristen på 4 uker. Kopi av vedtaket vil bli oversendt partene.

Dispensasjoner:Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse:

Hensynene bak kommuneplanen er å skape en fornuftig, helhetlig og forutsigbar disponering av arealer. De aktuelle eiendommene er bebygget med

fritidsboliger/helårsboliger. At disse får en hensiktsmessig og miljøvennlig løsning med tanke på vann, anses å være i tråd med formålet i planen. Selv om det er byggeforbud i 100-metersbeltet og eiendommene kommer inn under dette, vil tiltaket ikke være synlig for andre når det er ferdig. Det vil av den grunn ikke være spesielle ulemper for allmenheten med å la eiendommene tilknytte seg et velfungerende vannanlegg.

Tiltaket vil bli utført på skånsom måte, og der det er nødvendig vil det tilføres stedlige masser for å dekke til selve tiltaket. Ved selve tilknytningen på vannanlegget, legges ledningen i trasé fra land og ut i sjø, hvor den vil bli gravd ned eller spylt ned i sanden. I traséen videre ut i sjø vil ledningen bli lagt ferdig vektet, og av den grunn synker denne raskt til bunns. Det vil da tas hensyn til registrert ålegras, og unngå ødeleggelse av denne forekomsten.

Bygningsmyndighetens samlede vurdering:

Tiltaket er i strid med formål i planer, samt byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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

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 blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering med hensyn på 100-metersbeltet langs sjøen:

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det er ikke satt byggegrenser mot sjø i de aktuelle planene, og tiltaket utløser derfor krav om dispensasjon fra § 1-8.

Tiltaket vil ikke påvirke det bebygde preget, eller endre noe med hensyn på allmenne interesser. Det privatiserte preget endres ikke, og landskapsinteressene endres ikke. 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.

Vurdering med hensyn på formål i plan:

Hensynet bak formålet friluftsområde er å tilrettelegge for allmennhetens bruk av området. Omsøkte tiltak i friluftsområdet omfatter nedgraving/nedsenking av en ledning fra en eksisterende vanntank og frem til sjø, en avstand på ca. 12-13 meter. Tiltaket vil ikke bli synlig eller være til hinder for formålet etter noe tid.

Naturmangfoldet skades ikke ved gjennomføring av tiltaket, og vi kan ikke se at friluftsliv eller andre allmenne interesser påvirkes.

Hensynet bak formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone skal ta hensyn til vern av vekster og liv i sjøen, i tillegg til å sikre allmenhetens bruk av sjøen. Tiltaket er på vilkår godkjent etter havne- og farvannsloven, og vi kan derfor ikke se at hensynet bak formålet blir vesentlig tilsidesatt.

Det følger av plan- og bygningsloven § 1-1 om lovens formål at planlegging skal sikre forutsigbarhet for alle berørte interesser. Betydelige avvik, herunder permanente avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet skal gjøres gjennom reguleringsendring og ikke gjennom dispensasjoner. Vi anser ikke at det foreligger et betydelig avvik fra planen i denne saken, eller at tiltaket er av slik karakter at det utløser krav om egen reguleringsplan.

Ut fra dette konkluderer bygningsmyndigheten med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, 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.

Dispensasjonsforholdene går en del i hverandre i denne saken, og det gjøres av den grunn en felles vurdering av fordeler og ulemper. Det er i søknaden beskrevet hvordan tiltaket skal gjennomføres, og det er lagt vekt på at arbeidene skal utføres så skånsomt som mulig. Områdene vil etter utbygging fremstå slik de gjør i dag, og allmenne interesser skades ikke som følge av tiltaket. Tiltakshavere har lagt ned stort arbeid i å finne den mest hensiktsmessige traséen for å ta hensyn til de mange berørte interesser. Dette gjenspeiles i at merknad fra nabo på Marisundholmen etterkommes.

Anlegget vil bli nedgravd og nedsenket i vann, og allmenne interesser, som muligheter for fri ferdsel på sjøen, påvirkes ikke av tiltaket. Det bebygde preget i kystlandskapet endres heller ikke. På kort sikt kan anleggsarbeidene medføre noe sår i terrenget osv. men med de strenge vilkår som settes til gjennomføringen vil dette være midlertidig.

Det vil være en tungtveiende fordel at flere eiendommer kan knytte seg til et velfungerende vannanlegg, uten at det kreves store inngripen i naturen. Videre taler det i favør av dispensasjon at dette er et samlet anlegg for flere eiendommer.

Ulemper i form av presedens vil nødvendigvis ikke være av negativ karakter for liknende saker.

Bygningsmyndigheten ser positivt på at man rydder opp i gamle vannledninger og at både boliger og fritidsboliger kan få en tilfredsstillende vannforsyning.

Omsøkte tiltak gjelder nedgraving/nedsenking av vannledninger, som etter noe tid ikke være synlig for omgivelsene. Naturmangfoldet skades ikke ved gjennomføring av tiltaket, og vi kan ikke se at friluftsliv eller andre allmenne interesser påvirkes. Det finnes ikke andre muligheter å utføre dette tiltaket uten at det vil kreve dispensasjon.

Bygningsmyndigheten 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 for dette tiltaket innvilges.

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.

Tiltaket omfatter kun en vannledning, og selv om tiltaket strekker seg over et langt område, er dispensasjonsforholdene relativt små sett i forhold til påvirkning på omgivelsene. I tillegg til å være tids- og kostnadskrevende, vil et krav om utarbeiding av plan være svært omfattende for et relativt lite tiltak.

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

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 ivarettatt 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).

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 01.01.2023, og betalingssatser for kartgebyr datert 01.01.2023.

Følgende gebyr skal betales:

Beskrivelse	Varenr.	Beløp
Dispensasjon fra pbl § 1-8	5068	17 000
Dispensasjon formål i plan (50 % reduksjon)	5068	8 500
Kartavgift	5032	1 000
Tillatelse VA-anlegg	5058	8 800
Totalt gebyr å betale		35 300

Gebyr ettersendes tiltakshaver:

Stefan Lossius
Andøysløyfen 73
4623 KRISTIANSAND S

Gyldighet:

Vedtak 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.

Har du/dere spørsmål?

Ta kontakt med saksbehandler på tlf. 979 90 338 eller på e-post
mette.erklev@kristiansand.kommune.no

Med hilsen

Mette Erklev
Byggesaksbehandler

Arne Kjell Brunnes
byggesaksleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten signatur.

Vedlegg:

Site plan
Plan drawing existing

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I AGDER
AGDER FYLKESKOMMUNE
FISKERIDIREKTORATET
KYSTVERKET SØRØST
NORSK MARITIMT MUSEUM
Stefan Lossius
Paal Dag Norheim

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 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 bygningssjefens 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 og bygg 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.