



LINDESNES
KOMMUNE

Prosjektgruppen AS
Sentrumsveien 27
4640 SØGNE

Ida Andersen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/01413-21	Robert Helle	13.05.2026

Godkjent - Søknad om omgjøring og ny dispensasjon for etablering av promenade mm i Mandal sentrum. 160/1092 Store Elvegata 42

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	160 / 1092 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Prosjektgruppen AS
Tiltakshaver:	LINDESNES HAVN KF

Vedtak

Med hjemmel i forvaltningsloven § 35 bokstav a omgjøres Lindesnes kommunes dispensasjonsvedtak av 06.02.26, i tråd med søknad 07.05.26.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, innvilger kommunen dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.1 som gjelder utforming, utfylling i elva og formåls grensen i reguleringsplanen for Promenaden fra gamle fiskebrygga til bybroa, samt formåls grensen i reguleringsplanen for Amfi. Som begrunnelse for utfylling i elva vises det til vurdering nedenfor.

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i plan- bygningsloven (pbl.) § 21-4 gis det i tillegg tillatelse til utfylling av ca 250 m³, i tråd med søknad, tegninger og situasjonskart mottatt 07.05.26

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

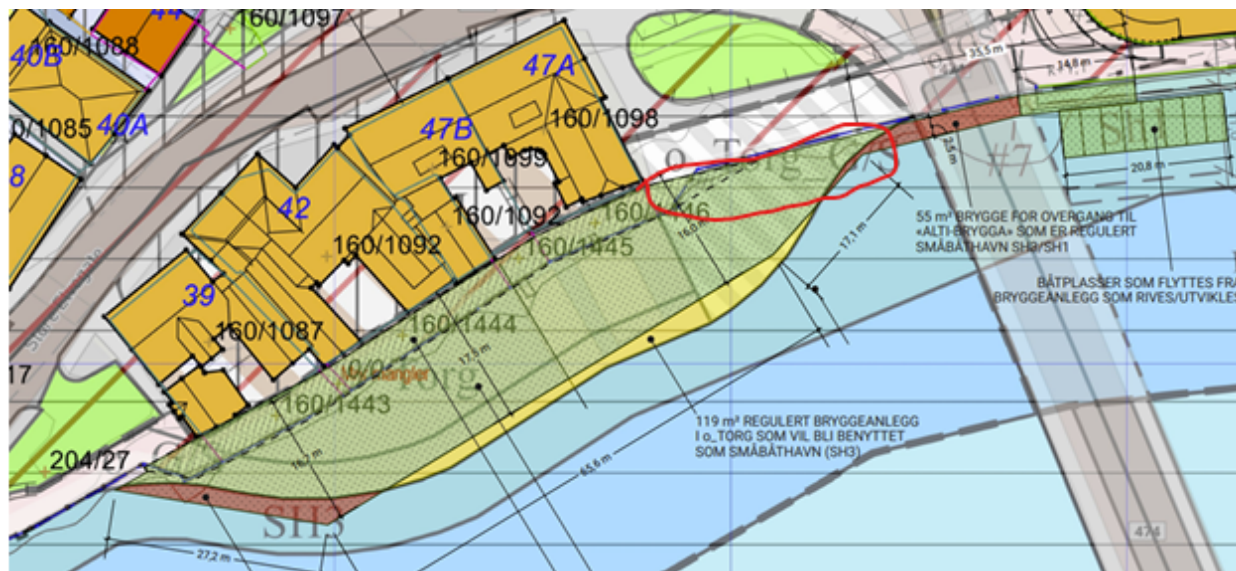
Bakgrunn

Det ble 06.02.26 gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.1 og formålsgrensen i reguleringsplanen Promenaden fra gamle fiskebrygga til bybroa, samt formålsgrensen i reguleringsplanen for Amfi for etablering av ny etablering av ny o GS, o Torg samt 8 båt plasser.

I etterkant av at arbeidet er begynt er det oppdaget ustabile forhold av kaifront fra enden av bybryggen til Sr Søren Jaabæksvei. Det er gjennomført grunnundersøkelse med bunnscanning av elvebunn, og befaring med dykker hvor det ble oppdaget svakheter i eksisterende bryggekonstruksjon. For å sikre eksisterende kaifront fra fremtidig erosjon og utgliding er det sett på flere løsninger, herunder spunt i østlig ende av tiltaket mellom Mandalselva og eksisterende brygge, og For å sikre eksisterende kaifront fra fremtidig erosjon og utgliding er det sett på flere løsninger, herunder spunt i østlig ende av tiltaket mellom Mandalselva og eksisterende brygge, og løsning med utfylling i forkant av kaifront med sprengstein. Søker har godt for sistnevnte løsning.

Løsning med utfylling elva/ i forkant av kaifront med sprengstein betinger en dispensasjon fra reguleringsplanene Promenaden fra gamle fiskebrygga til bybroa 2.1. Fellesbestemmelser som sier at utfylling i elva tillates ikke.

Det søkes nå om omgjøring av vedtaket av 06.02.26, samt dispensasjon fra 2.1 for utfylling i elva. Grunnlaget for søknad om omgjøring av vedtaket av 06.02.26, er at det under vurdering/Naturmangfold ble lagt til grunn at det ikke skal fylles ut i elva, og tiltaket er dermed ikke i tråd med gitt dispensasjon av 06.02.26.



Område for utfylling

Søkers begrunnelse for omgjøring av gitt dispensasjon fra 2.1 fellesbestemmelser vedrørende utfylling i elva.

Tiltakets totale karakter vil ikke bli endret, dette er et rent sikringstiltak av eksisterende brygge. Det ble vurdert å pele som alternativ til utfylling, med det blir en mer omfattende og kostbar løsning ettersom det er svært dypt til fjell. Utfylling er det mest skånsomme og også nødvendig for å unngå utrasinger fra eksisterende brygge i fremtiden. Utfyllingen vil ikke bli synlig eller merkbar for naboer eller andre.

Ettersom dette er et sikringstiltak av eksisterende konstruksjon, og alternativet er utrasing og ytterligere utfordringer mener vi at bestemmelsene i reguleringsplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelene ved å sikre bryggen på denne måten er at man unngår ytterligere utfordringer med bryggen senere og at den ikke raser ut i elven. Alternativ sikring vil være betydelig mer kostbare og omfattende tiltak.

Ulempene med tiltaket kan vi ikke se er tilstede ref. uttalelser fra andre myndigheter. Fordelene med å gi dispensasjon er derfor klart større enn ulempene.

Det søkes også om selve tiltaket for utfylling av ca 250m³ med steinmasse utenfor eksisterende kaifront.



Naturmangfoldloven, risiko og sårbarhet/byggegrunn

Etter gjennomgang av kartbase og innkommende dokumentasjon fra søker, NVE, Statsforvalter, og AFK vurderes det til at utfyllingen ikke vil ha noen nevneverdig negativ virkning. Se vedlegg til vedtaket. Det vises ellers til geonotat og annen dokumentasjon fra PRO Dagfin Skaar AS

Norsk Maritime Museum har uttalt i forhold til kulturminne:

Vi gjennomførte Vi gjennomførte kml § 9 registrering og avgrenset et kulturlag men utfyllingen det her er snakk om, notat fra Skaar AS av 26.03.26, berører i mindre grad dette.

Nabomerknader

I medhold av bestemmelsene i pbl. § 21-3 andre ledd gis det fritak for nabovarsling for det omsøkte tiltaket. Det anses ikke at nabointeresser blir berørt av det omsøkte arbeidet.

Erklæring om ansvarsrett

Erklæring om ansvarsrett er innsendt og er iht. gjennomføringsplan datert 07.05.26

Evt. endringer i ansvarsforholdet krever at ny erklæring om ansvarsrett sendes kommunen sammen med revidert gjennomføringsplan.

Det legges til grunn at foretakene har tilstrekkelig utdanning og kompetanse til å kunne erklære ansvarsrett for de aktuelle fagområder.

Ansvarlig søker er tiltakshavers bindeledd både med bygningsmyndighetene og med øvrige ansvarlige foretak i en byggesak. Det er ansvarlig søkers plikt å sørge for at foretak som erklærer ansvarsrett, får melding om vedtak i saken.

Arealplanstatus

For området gjelder reguleringsplan for promenade fra gamle fiskeribrygga til bybroa PlanID 172 med tilhørende bestemmelser. Områdene er regulert til o GS, o Torg.

2.1. Fellesbestemmelser

Utfylling i elva tillates ikke. Etablering av gang-/sykkelvei må derfor etableres på peler.

Vurdering

Det søkes nå om omgjøring av gitt tillatelse av 06.02.26 og dispensasjon fra reguleringsplanen Promenaden fra gamle fiskebrygga til bybroa 2.1 fellesbestemmelsen for utfylling av 250 m3 steinmasse i elva.

Iht forvaltningslovens § 35 kan et forvaltningsorgan omgjøre eget vedtak uten at det er pålagt dersom endringen ikke er til skade for noen vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser. Kommunen kan ikke se at en omgjøring av vedtaket fra 06.02.26 vil bli til skade for noen og vurderer derfor at det er iht forvaltningsloven å kunne omgjøre aktuelle vedtak. Begrunnelsen fremgår av vurderingen under.

Etter pbl. § 19-2 første ledd kan kommunen gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i loven, forskrifter eller planer gitt i medhold av loven dersom følgende vilkår i samme bestemmelses andre ledd, første og andre punktum er oppfylt:

"Dispensasjon gis ikke dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene."

Plan- og bygningsloven § 19-2 første ledd første punktum slår fast at kommunen "kan gi" dispensasjon. Formuleringen innebærer at kommunen har anledning, men ingen plikt, til å gi dispensasjon. Med andre ord har ingen krav på å få en dispensasjonssøknad innvilget, selv om vilkårene for å kunne gi dispensasjon eventuelt skulle være oppfylt. Ifølge sivilombudets uttalelse av 27.10.2021 i sak 2020/4737 legger § 19-2 første ledd første punktum en reell skjønnsfrihet til kommunen, samt at denne bestemmelsen kan være en selvstendig avslagshjemmel når det er søkt om dispensasjon fra plan, uten at det er nødvendig med en forutgående vurdering av om vilkårene i andre ledd er oppfylt. "Kan"-vurderingen etter pbl. § 19-2 første ledd første punktum hører inn under kommunens faglige og politiske skjønn. Selv om kommunen er gitt anledning til å avslå en dispensasjonssøknad etter "kan"-vurderingen i første ledd, gjelder det også her rettslige krav til den beslutningen som treffes. Avslaget må være forankret i saklige hensyn, og kommunens skjønnsetøvelse begrenses også av den ulovfestede læren om myndighetsmisbruk, der forbudet mot vilkårlighet og usaklig forskjellsbehandling inngår. Kommunen kan eventuelt sette relevante vilkår for dispensasjonen.

Lovgiver har ment at dispensasjon skal være en snever unntaksregel som skal brukes med forsiktighet, og at det er forvaltning gjennom arealplanlegging som er hovedregelen. Når det gjelder vurderingen etter pbl. § 19-2 andre ledd bemerkes at det først og fremst er generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som har vekt i vurderingen. Tiltakshavers personlige fordeler, ønsker og behov kan kun unntaksvis tillegges vekt.

I henhold til lovens formålsbestemmelse skal denne sikre bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner med tanke på fremtidige ressurser, medvirkning, miljø, universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Intensjonen bestemmelsen 2.1 i gjeldende reguleringsplan er å sikre at ikke elva blir smalere, og for å ikke øke flomfaren ved å lage hindringer, eller fare for erosjon og skader på eiendom.

Det ble i vedtak av 02.06.26 gitt dispensasjon fra dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 2.1 og formålsgrensen i reguleringsplanen Promenaden fra gamle fiskebrygga til bybroa, samt formålsgrensen i reguleringsplanen for Amfikravet. Dispensasjonene ble gitt i forbindelse med etablering av ny o GS, o Torg samt 8 båt plasser på bla 160/1092 langs elva. Det ble i dette vedtaket bla tatt med i vurderingen (naturmagfold) at det ikke skulle fylles ut i elva.

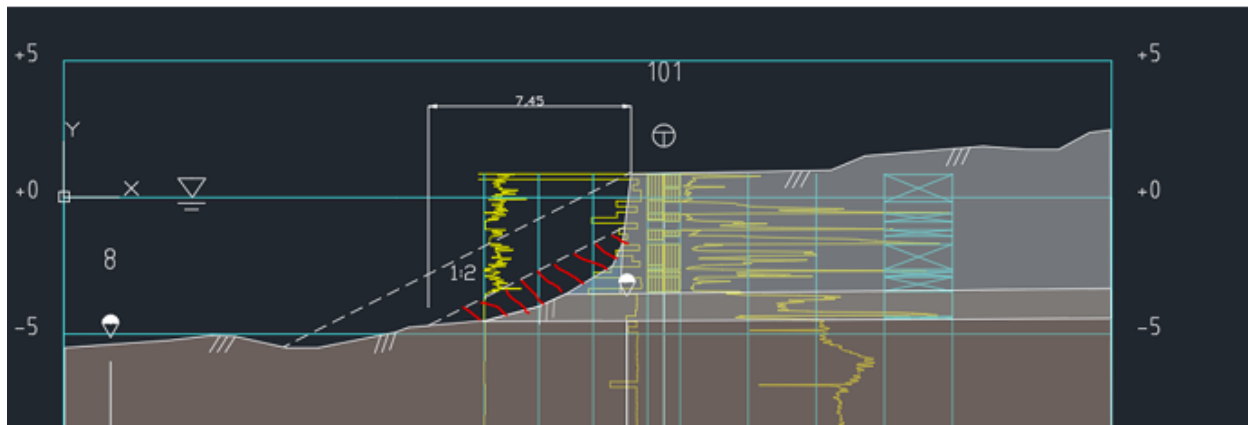
Med det sistnevnte lagt til grunn søkes det nå om omgjøring av vedtaket, og dispensasjon for utfylling i elva.

Arbeidet som pågår i området, er i seg selv i tråd med reguleringsplanene for området. Under arbeidet ble det avdekket at kaifronten i nord øst er så dårlig at det må gjøres tiltak for å sikre den for utglidning, og eventuelle farer for nærliggende eiendommer.

Det er sett på flere alternativer for løsning, med det er kommet frem til at utfylling under vann vil være den beste løsningen for dette tiltaket.

Lindesnes kommune viser til bestemmelsen vedrørende utfylling i elva er ment for å ivareta elvas promenade og elvas vannvei samt å forhindre ytterligere flomfare.

Det omsøkte tiltaket gjelder nedre del av kaifront (under vann) som er utvasket og blottlagt og søkes tildekket, slik at det ikke forekommer en utglidning i nedre del.



Ca plassering og omfang av tiltaket

Ut fra søknadens dokumentasjon og begrunnelse med at tiltaket i sin helhet må etableres under vann og ikke ved å fylle ut i elva i sin helhet ved fylle ut for å få ny kaifront vurderer Lindesnes kommune at gjeldende regulerings bestemmelse og formål ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Lindesnes kommune viser videre til at sikring av eksisterende kaifronter er samfunnsmessig viktig både for allmenferdsel, omkringliggende eiendommer og for flom og erosjon sikring.

I uttalelse fra Statsforvalter av 05.05.26 er det vurdert at tiltaket ikke vil forringe tilstanden i vannforekomsten i vesentlig grad, eller medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer og nevneverdige forurensningsmessige ulempe.

Lindesnes kommune vurderer med et overnevnte til grunn at ikke at hensynet bak bestemmelsen 2.1 reguleringsplanene blir vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjonen. Ulempen ved å gi dispensasjonen er at gjeldende reguleringsplaner har bestemmelse som overskrides, men kommunen viser til at det omsøkte overskridelsen vurderes til å være så liten og under (-0,5 til - 1, vannflaten og ulempen er da svært beskjedent.

Lindesnes kommune viser til at fordelene ved å gi dispensasjon er at eksisterende kaifront blir sikret for erosjon og flom og forebygge skadde på annen eiendom ved den omsøkte løsningen. Det omsøkte tiltaket og tidligere gitte dispensasjoner av 06.02.26 anses for å være et stort samfunnsnyttig positivt tiltak som vil bedre å bruke for allmenheten, det vil også forskjønne området i sinn helhet.

Lindesnes kommune finner etter en samlet vurdering at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da det omsøkte tiltaket er av stor samfunnsnytte og sikkerhet for allmenferdsel og eiendom. Forutsetningene for å gi dispensasjon fra 2.1 i planene vurderes å være tilstede. Lindesnes kommune mener etter dette at vilkårene for dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2 er oppfylt.

Det må så gjøres en konkret vurdering av om kommunen likevel skal avslå dispensasjonssøknaden. Denne vurderingen ligger til kommunens skjønn hvor kommunen kan legge vekt på foreliggende politiske og faglige føringer. Det vises til at et avslag i de tilfeller der vilkårene ellers er oppfylt, krever begrunnelse med forankring i saklig hensyn. Det foreligger ikke forhold som for kommunen tilsier at dispensasjon likevel ikke skal gis. Dispensasjon innvilges for de omsøkte forhold.

Dispensasjonsvedtak av 06.02.26

Det gjøres ikke nye vurderinger i forhold til bestemmelse § 2.1 og formålsgrensen i reguleringsplanen Promenaden fra gamle fiskebrygga til bybroa, samt formålsgrensen i reguleringsplanen for Amfi i omgjøringen. Det vises derfor til vedtaket av 06.02.26 vedlagt.

Vurdering av selve tiltaket

Det omsøkte tiltaket har vært nøye gjennomarbeidet av søker. Tiltaket gjelder sikring av eksisterende kaifront. Det omsøkte tiltaket vurderes som akseptabelt.

Informasjon

Ferdigstillelse

Ansvarlig søker skal anmode om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, før det nye tiltaket tas i bruk.

Bortfall av tillatelse

Denne tillatelsen er gyldig i tre år fra vedtaksdato, dvs. at om tiltaket ikke er igangsatt innen tre år, faller tillatelsen bort.

Gebyr

Behandlingsgebyr for søknaden faktureres i henhold til kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes tiltakshaver.

Dispensasjon	11 900,-
Gebyrtype	11 900,-
Totalt	23 800,-

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan påklages til kommunen av en part eller annen med rettslig klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har fattet vedtaket. Angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner du vil føre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, må du også oppgi når du mottok denne meldingen.

Med hilsen

Robert Helle
saksbehandler

Kjersti Elisabeth Skiple Verdal
Avdelingsleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

Godkjent - Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for etablering av promenade/O gang og sykkelvei, brygge, torg og 8 båtplasser i Mandal sentrum. 160/1092 Store Elvegata 42

Utfylling Mandalselva

Omfang av utfyllingstiltak 27.04.2026

Utfyllende info fra geotekniker

Tilbakemelding på søknad om tiltak i sjø - Lindesnes 160_1092 - Mandalselva - utfylling

Notat_Mandal bybrygge_utfylling i sjø_26.03.26

Uttalelse fra NMM og AFK

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I AGDER

AGDER FYLKESKOMMUNE

LINDESNES HAVN KF, Ove Nodeland

NVE

Norges vassdrag og energidirektorat