



# SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Terje Gunnulfsen  
Sigrids Vei 16  
4633 Kristiansand S

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Arkivkode: Dato:  
2017/122 -26506/2017 André Aarflot 28/552 26.06.2017

---

## TILLATELSE

Svar på søknad om dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 19-1, samt tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

---

Saksnr: 360/17 Behandlet i: Plansjefen

---

Byggested: Rauna 4, 4640 SØGNE Gnr/Bnr: 28/552  
Tiltakshaver: Terje Gunnulfsen Adresse: Sigrids Vei 16, 4633 Kristiansand S  
Søker: Terje Gunnulfsen (selvbygger) Adresse: Sigrids Vei 16, 4633 Kristiansand S  
Tiltakets art: Takopplett på hytte.

### Vedtak:

**Søknaden omfatter oppføring av takopplett på eksisterende hytte på GB 28/552 – Rauna 4.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 - det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet.**

**I samme vedtak, og i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4, godkjennes søknaden om tillatelse til oppføring av takopplett, mottatt den 11.01.2017. Tegninger og situasjonsplan mottatt 11.01.2017 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Ansvarlige foretak er godkjent i henhold til tabell i saksutredningen.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

---

### Saksutredning:

#### Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt: 11.01.2017.

Dispensasjon fra kommunedelplan er innvilget av plan- og miljøutvalget, den 26.04.2017.

Søknaden regnes for å være komplett etter mottak av søknad om dispensasjon fra pbl § 1-8, mottatt den 12.05.2017.

**Søknaden:**

Det søkes om tillatelse til oppføring av takopplett på eksisterende hytte på GB 28/552 – Rauna 4. I tillegg til tidligere dispensasjoner fra kommunedelplan søkes det i etterkant også om dispensasjon fra pbl. § 1-8 – byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

Bruksareal for tiltaket er oppgitt til: 4 m<sup>2</sup> (økning).

Grad av utnytting for eiendommen er beregnet/oppsett til: BRA = 110,4 m<sup>2</sup>.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen ligger innenfor område regulert til byggeområde i kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Kommunedelplanen er egengodkjent den 08.09.2005.

**Søknad om dispensasjon:**

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet, jfr. pbl. § 1-8.

**Uttalelser fra annen myndighet:**Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder:

Fylkesmannen har tidligere uttalt seg til opprinnelig søknad om dispensasjon fra kommunedelplan, og har uttalt at evt. tiltak bare bør avklares i plan og ikke ved dispensasjon.

Vest-Agder fylkeskommune:

Fylkeskommunen har tidligere uttalt seg til opprinnelig søknad om dispensasjon fra kommunedelplan, og de hadde ingen merknader til søknaden.

**Kommunens kommentarer til uttalelser:**

Plan- og miljøutvalget innvilget i møte, den 26.04.2017, dispensasjon fra kommunedelplan for omsøkte tiltak. I samme vedtak ble det delegert til rådmannen å innvilge dispensasjon fra pbl. § 1-8, det generelle byggeforbudet i strandsonen, ettersom at formell søknad om dispensasjon fra pbl. § 1-8 ikke forelå på behandlingstidspunktet.

Administrasjonen har valgt å ikke sende den ettersendte tilleggssøknaden på ny høring til regionale myndigheter, ettersom at de allerede har uttalt seg til det konkrete byggetiltaket. Administrasjonen kan ikke se at den nye søknaden belyser nye problemstillinger som krever ny høring.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ingen protester til søknaden.

**Relevante punkter i søkers begrunnelse for at dispensasjon skal kunne innvilges (begrunnelsen gjengis med kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar):**

*Plan- og miljøutvalget i Søgne kommune fattet i møte den 26. april 2016 vedtak om å innvilge dispensasjon fra kommunedelplanen for Borøya med omkringliggende øyer og holmer, knyttet til søknad om å få bygge takopplett på hytte på Rauna (Rauna 4, GB 28/552) i strid med grad av utnytting og takvinkel. Vedtaket innbefattet også å delegere til rådmannen å innvilge dispensasjon fra pbl. § 1-8. Vedlagt oversendes søknad til rådmannen om slik dispensasjon.*

Administrasjonen kan ikke se at her foreligger tilleggsopplysninger som bør videre utredes i forbindelse med den nye søknaden. Administrasjonen er videre av den oppfatning at den opprinnelige søknaden belyser saken i tilstrekkelig grad.

#### **Vurdering av dispensasjonsspørsmålet:**

Eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. Selv om det aktuelle området er avsatt til byggeområde i kommunedelplanen, vil tiltaket kreve dispensasjon fra pbl. § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, fordi annen byggegrense ikke er angitt i planen. Dette er basert på at departementet har endret sitt syn i forhold til forståelsen av plan- og bygningsloven § 1-8. I tråd med Sivilombudsmannen og Stortinget syn legger de til grunn at pbl. § 1-8 gjelder i eldre reguleringsplaner som ikke har angitt byggegrense. Dette er ikke en endring av loven, men endring av en tolkning, og den får dermed tilbakevirkende kraft.

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eiendommen er allerede bebyggt med hytte, sjøbod og bod. Hytta er plassert ca. 10 meter fra sjøen. Takopplettet er plassert på takets fasade mot sør, og tiltaket er derfor synlig fra sjøen. Visuelt vil tiltaket medføre en liten økning av det bebygde preget på eiendommen. Eksponert fasade vil ikke vesentlig fremstå som høyere. Tiltaket isolert sett vil ikke medføre at bebyggelsen kommer nærmere strandlinjen enn tidligere. Tiltaket medfører ingen økning av det bebygde arealet (BYA).

Hensynene som skal ivaretas i 100-metersbeltet anses ikke som skadelidende ved at hytta får et lite takopplett.

Det er en klar fordel at utvidelsen skjer uten at det beslaglegges ytterligere areal i strandsonen. Administrasjonen ser ingen vesentlige ulemper forbundet med at det gis dispensasjon fra pbl. § 1-8. Administrasjonens tidligere vurderinger i saken er i all hovedsak basert på forholdene til bestemmelsene i kommunedelplanen.

#### **Konklusjon vedrørende dispensasjonssøknaden:**

Kommunen har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og forutsetningene for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

#### **Naturmangfoldloven:**

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

**Estetiske krav:**

Arealenheten har lagt fasadetegninger mottatt 11.01.2017 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk, og vi mener at plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

**Beliggenhet og høydeplassering:**

Høydeplasseringen som omsøkt.

Påvisning utføres av eget ansvarlig foretak som er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

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.

**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. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

**Ansvarlige foretak:**

L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks-klasse	god-kjenning	Beskrivelse
Terje Gunnulfsen (selvbygger)	SØK/PRO/UTF	1	P	Personlig ansvarsrett for hele tiltaket.

**Kommunens samlede vurdering:**

Søknad om tillatelse til oppføring av takoppsett innvilges som omsøkt.

**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 andre ledd.

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

**Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler:**

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres

#### **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. ”Som bygget” tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

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

Plan og bygningslovens § 29-4 krever at «*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*»

Kartverkets standard **Plassering og beliggenhetskontroll** (19.08.2002) bes benyttet. Denne er samordnet med forskriftene til PBL, samt tilhørende veiledere; ISO 4463 og NS 3463.

Plasserings- og innmålingsdata i horisontal- og vertikalplan for Søgne kommune følger toleransekrav etter områdeklasse 2, jfr. tillegg B.3 og B.4 i standarden.

**Innmålte data på SOSI-format**, sendes [postmottak@sogne.kommune.no](mailto:postmottak@sogne.kommune.no) og merkes med ”Plassering og beliggenhetskontroll” og saksnummer.

For nærmere teknisk spesifisering vedr. innmåling, se kommunens nettsider under <http://www.sogne.kommune.no/Organisasjon1/Teknisk-sektor1/Enhet-for-areal/Byggesak/Plassering-og-beliggenhetskontroll/>

Vi varsler samtidig om at hvis søknadspliktige tiltak blir tatt i bruk uten at kommunen har utstedt ferdigattest eller brukstillatelse, vil det bli vurdert å ilegge overtredelsesgebyr, jf. PBL § 32-8 punkt d.

#### **Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser, og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

#### **Bortfall av tillatelse:**

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

#### **Gebyr:**

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 16 169,-.

Regning blir sendt separat.

**Beregning av behandlingsgebyr:**

Det beregnes ikke nytt gebyr for behandling av dispensasjonssøknad, ettersom at det allerede er ilagt gebyr for tidligere dispensasjonsbehandling. Gebyret som nå beregnes gjelder selve byggesøknaden. Kr 13 453,- for behandling av søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-3 og 20-1, samt kr 2 716,- for behandling av søknad om personlig ansvarsrett som selvbygger.

**Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.**

Med hilsen

Atle Danielsen  
fagleder byggesak

André Aarflot  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift*

**Vedlegg:**

- 1 Kart
- 2 Tegninger

**Kopi til:**

Tiltakshaver