

John N. Kleveland
Kleveland 14

4646 FINSLAND

Vår ref.
15/1168-18/GBR-89/9/ABS

Deres ref.

Dato:
23.10.2015

Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	23.10.2015	241/15	ABS

Avgjort av: Saksansv.: Rådmannen	Arkiv: GBR-89/9 Objekt:	Arkivsaknr: 15/1168 -17
---	--	-----------------------------------

Godkjent - Søknad om dispensasjon og fradeling av 3 boligtomter - Gnr. 89 bnr. 9 - Østre Fidje

Saksopplysninger:

Byggeplass:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 89/9/ /
Tiltakshaver: Arne Sigmund Topstad	Adresse: Utsognvegen 194 4645 NODELAND
Ansv. søker: John N. Kleveland	Adresse: Kleveland 14 4646 FINSLAND
Tiltakstype:	Bruksareal: m ²
Saken er komplett: 23.10.15	Antall dager saken er behandlet: 57

Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	11.08.2015	Ingeniør John N. Kleveland	Søknad om fradeling og rekvisisjon kartforretning 3 tomter gnr. 89 parsell av bnr. 9 - Østre Fidje
5	I	11.08.2015	Ingeniør John N. Kleveland	Søknad om fradeling og rekvisisjon kartforretning 3 tomter gnr. 89 parsell av bnr. 9 - Østre Fidje

6	I	20.08.2015	John N Kleveland	Tilleggsdokumentasjon - Fradeling etter jordloven - 3 tomter gnr. 89 parsell av bnr. 9 - Østre Fidje
7	I	20.08.2015	John N Kleveland	Oversiktskart
2	U	20.08.2015	John N Kleveland	Fradelingsak/dispensasjon saknr: 15/1168
3	I	20.08.2015	John N Kleveland	Dokumentasjon - fradeling og rekvisisjon kartforretning 3 tomter gnr. 89 parsell av bnr. 9 - Østre Fidje
9	U	27.08.2015	John N. Kleveland; Arne Sigmund Topstad	Behandling etter jordloven - fradeling av 3 tomter gnr. 89 parsell av bnr. 9 - Østre Fidje
10	U	27.08.2015	John N. Kleveland	Saksfremlegg i jordlovsak gnr. 89 bnr. 9 - Østre Fidje
4	U	08.09.2015	Miljøvernadv. Fylkesmannen i Vest- Agder; Vest-Agder Fylkeskommune; Region Sør Statens vegvesen	Høring - Søknad om dispensasjon til fradeling av 3 boligtomter gnr. 89 parsell av bnr. 9 - Østre Fidje
12	I	14.09.2015	Ing John N Kleveland	Avkjørsel og veirett fradeling 3 tomter gnr. 89 parsell av bnr. 9
13	I	21.09.2015	Fylkesmannen i Vest- Agder Miljøvernadv	Østre Fidje - Utsognvegen 200 - uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av 3 boligtomter - gnr 89 bnr 9
16	I	21.10.2015	John N. Kleveland	Tillatelse til utvidet bruk av eksisterende avkjørsel - gnr. 89 parsell av bnr. 9 - Østre Fidje
18	U	23.10.2015	John N. Kleveland	Søknad om fradeling og rekvisisjon kartforretning 3 tomter gnr. 89 parsell av bnr. 9 - Østre Fidje

Saksutredning

Søknaden:

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet i gjeldende kommuneplan.

Beliggenhet:

De tre tomtene er søkt plassert oppe på en skogkledt kolle, sørøst for gårdsbebyggelsen og den fradelte boligtomten, Utsognvegen 194.

Adresse:

De fradelte tomtene vil bli gitt adresse Utsognvegen.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er uregulert. Omsøkt sted ligger delvis i LNF- område der det er tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, og delvis ligger omsøkte sted innenfor LNF-område der det er tillatt med spredt boligbebyggelse.

Dispensasjonsforhold: Søknad er i strid med LNF-formålet i gjeldende kommuneplan.

Dispensasjon:

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hva som legges i begrepet vesentlig beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet.

Tiltakshaver angir følgende i dispensasjonssøknaden av 17.08.15:

«Mine to sønner ønsker å bosette seg heime på garden. De ønsker selv å bebygge to av tomtene. Den tredje er meningen å selge for å få litt mer balanse i regnskapet da beliggenheten gjør tomtene kostbare.

Tomtene ligger delvis innenfor, delvis utenfor, området avsatt til spredt bebyggelse. Topografien gjør det vanskelig å utnytte avsatt område, da dette er en steil fjellvegg. Kart som viser plassering i henhold til kommuneplan, og kart som viser topografien vedlegges.

Med henvisning til overforstående, søkes herved om dispensasjon fra kommuneplan for fradeling av tomtene, med plassering som vist på vedlagt kartmateriale.»

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken har vært på høring, se brev sendt 08.09.15 til følgende eksterne parter:
Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernadv.
Vest-Agder Fylkeskommune, Regionaladv.
Statens Vegvesen, Region Sør

Saken har også vært på intern høring til:

Ingeniøravdelingen
Landbruk

Landbruk: Det vises til vedtak i jordlovsak, Møtebok sak 023/15 datert 26.08.15: «1. I medhold av lov om jord § 12 gis det tillatelse til fradeling av 3 boligtomter med tomtestørrelse ca. 1200 m².
2. Boligtomtene må sikres tinglyst vegrett.»

Ingeniøravdelingen har ikke kommet med innvendinger mot omsøkte fradeling. Det er søkt om utslippstillatelse i tråd med PBL § 27 - 2, se søknad datert 14.09.15. Utslippstillatelse er gitt med hjemmel i forskrift om begrensnings av forurensning § 12-5, i eget vedtak datert 06.10.15. Vilkår fremgår av denne tillatelsen.

Det foreligger analyseresultat fra vannprøver tatt i 2013 som viser hygienisk betryggende drikkevann, og en beskrivelse på at borehull kan levere tilstrekkelig mengde drikkevann, samt slokkevann.

Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen:

«Miljøvernavdelingen mener det ikke vil være vesentlig ulempe for landbruksdriften med fradeling av boligtomtene. En fradeling vil etter vår vurdering ikke komme i vesentlig konflikt med regionale eller nasjonale målsettinger som Fylkesmannen har et særlig ansvar for å ivareta. Vi har ingen ytterligere kommentarer. Vi minner om at kommunen kan sette vilkår ved en evt. dispensasjon.»

Protester/bemerkninger:

Aktuelle naboer og gjenboere er varslet. Det er ikke bemerkninger/protester til tiltaket.

Adkomst:

Det er søkt Statens vegvesen om utvidet bruk av avkjørsel fra Fylkesveg 107, Utsognvegen 200 og 194. Det vises til vedtak med vilkår knyttet til tillatelsen, se brev datert 05.10.15 fra Statens vegvesen.

Avstand til veg blir ca. 100 m for den sørligste tomten. Eksisterende privat veg inn til Utsognvegen 194 er tenkt forlenget inn til boligtomtene. De to nordligste tomtene er tenkt plassert mot tomtegrensen til gnr. 89 bnr. 13.

Vurdering:

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Det er hensynet til landbruksinteressene som skal ivaretas i dette området, men området som søkes fradelt ligger også delvis i område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til spredt boligbygging, og en vurderer derfor at omsøkte tiltak delvis er i samsvar med gjeldende planformål i kommuneplanen. Markeringen i kommuneplanen for spredt bebyggelse er en grov markering. Ut fra hensynet til arealressursene på landbrukseiendommen og jordverninteressene, er plasseringen av disse boligtomtene forsvarlig. Hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet vurderes å være ivaretatt.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Noe av området som blir berørt her er LNF areal der det kun er tillatt med nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, og fradeling av boligtomter i dette området kan medføre ulemper i form av interessekonflikter mellom bolig- og landbruksinteressene. Siden fradelingen ikke berører dyrket mark eller viktige skogbruksinteresser, vurderer en at deling er forsvarlig. Det er heller ikke registreringer som berører viktig naturmangfold. Siden tiltaket delvis er i tråd med formålet spredt boligbebyggelse i kommuneplanen, vurderer en at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Ved positivt forslag til vedtak:

Etter kommunens vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Kommunen kan heller ikke se at hensyn i lovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt.

Ut fra en konkret vurdering har rådmannen kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon og fatter følgende vedtak:

DISPENSASJON OG FRADELING

Svar på søknad om dispensasjon PBL §§ 19-2 og 20-1 m)

Søknaden omfatter dispensasjon og fradeling av 3 boligtomter på gnr. 89 bnr. 9. Hver tomt skal ha et areal på ca. 1200 m².

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen. Det vises til begrunnelsen gitt i saksutredningen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 m), godkjennes søknaden om fradeling av 3 parseller fra Gnr. 89, Bnr. 9 til boligformål, på de vilkår som er nevnt under, og med bakgrunn i mottatte situasjonsplan datert 20.08.15.

Parsellen må sikres adkomst jfr plan- og bygningslovens § 27-4, jf. vedlagte erklæring.

Parsellene må sikres at bortledning av avløpsvann er i tråd med forurensningsloven. Det stilles vilkår om at tinglyst erklæring med rettighet til å anlegge og drifte ledninger/anlegg over annen eiendom må innsendes.

I henhold til vegloven § 40 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår i brev fra Statens vegvesen datert 05.10.15.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Rådmannen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

Videre saksgang:

Saken oversendes oppmålingsavdelingen i Søgne kommune, jf. avtale mellom Songdalen og Søgne kommune. Det er i saken rekvirert oppmåling. Songdalen kommune sender rekvisisjonen videre til Søgne kommune, som vil foreta oppmåling. Innkalling til kartforretning samt gebyr for dette sendes ut av Søgne kommune.

Rekvirent og parter vil få skriftlig beskjed når det blir avholdt kartforretning og oppmåling, med forbehold om arbeidsmengde og om at været tillater dette.

Ved spørsmål vedr. oppmåling og kartforretning kontakt:

Søgne kommune,

Postboks 1051,

4682 SØGNE

Tlf. 38 05 55 55

postmottak@sogne.kommune.no

Dersom kjøp/salg av parsellen er av privatrettslig karakter, må partene selv tinglyse skjøte for å overføre hjemmelen til arealet.

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. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Eventuell klage skal sendes til rådmannen via teknisk sjef, jfr. forvaltningslovens §§ 28-31.

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr.	Sted:
14 2o	§ 20-1 fradeling byggetomt uregulert	7000	21000	Arne Sigmund Topstad	Utsognvegen 194	4645	NODELAND
14 7	Dispensasjon	6000	6000	Arne Sigmund Topstad	Utsognvegen 194	4645	NODELAND

Regning sendes i eget brev.



Arne Kjell Brunnes
Avd. leder

Anne Brattås Steen
Rådgiver

Saksbehandler: Anne Brattås Steen
Tlf sentralbord: 38 18 33 33
E-mail: postmottak@songdalen.kommune.no

Kopi til:

Arne Sigmund Topstad	Utsognvegen 194	4645	NODELAND
Kay Christian Jørgensen	pb. 53	4685	NODELAND
Inger Marie Nesland Møll	pb. 53	4685	NODELAND

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Vedtaket fattet på delegasjon til Teknisk sjef eller formannskapet/kommunestyret i Songdalen kan påklages til Fylkesmannen i Vest Agder.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Songdalen kommune v/Teknisk Enhet, Postboks 53, 4685 NODELAND

Besøksadresse: Songdalsvegen 53, 4645 NODELAND

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Teknisk Enhet og begrunnes. Teknisk Enhets avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De 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 De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Teknisk Enhet. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

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 kommunen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Evt kan deres advokat gi nærmere opplysninger om dette