



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:  
15/01835-2  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 01.12.2015

### Godkjent - Bruksendring m/dispensasjon - Lagmannsbakken 3 gnr. 100 bnr. 48

---

Byggeplass:	Lagmannsbakken 3	Eiendom:	100/48
Ansvarlig søker:	Møvik byggetjenester AS	Adresse:	Andøyfaret 19 B 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Stian Ramsland	Adresse:	Eidsåvegen 2 4645 NODELAND
Tiltakstype/tiltaksart:	Enebolig /Endring av bygg - bruksendring bolig		

---

---

#### TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og § 19-2

---

**Det er søkt om tillatelse til ombygging av boligens underetasje til egen boenhet.**

**Det er søkt om dispensasjon fra § 2 i kommuneplanens bestemmelser som setter krav om reguleringsplan.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra plankravet.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 godkjennes søknaden, vedlagt tegninger datert sept. 15 og situasjonsplan datert 18.06.2015.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

---

**Postadresse**  
Songdalen kommune

Ressurs og  
arealforvaltningsavdelingen  
Postboks 53  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Songdalsvegen 53

**Vår saksbehandler**  
Diddi Bjoraa  
**Telefon**  
+47 38 18 33 33

**E-postadresse**  
postmottak@songdalen.kommune.no

**Webadresse**  
<http://www.songdalen.kommune.no>  
**Foretaksregisteret**  
NO 938091900

## **Saksutredning**

### **Søknaden:**

Det søkes om tillatelse til å innrede egen boenhet i underetasjen i boligen på gnr. 100 bnr. 48 Lagmannsbakken 3. Bruksareal er oppgitt til 105 m2. Ombyggingen skjer innenfor eksisterende bygningskropp.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens krav om reguleringsplan.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse.

Tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen er %-BYA = 30%.

%-BYA etter tiltaket er oppgitt til 20,79%.

### **Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:**

Det oppgis i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe jf pbl § 28-1.

### **Vann- og avløpsforhold:**

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. pbl kap 27, jf. vedtak den 28.09.2015 i sak 15/1115.

### **Estetiske krav:**

Kommunen har vurdert innsendte tegninger og situasjonsbeskrivelse og konkluderer med at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

### **Beliggenhet:**

Tiltaket medfører ingen endring mht avstander da bygningen ikke skal utvides.

### **Avkjørsel**

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen.

### **Forhold til naboer:**

Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Statens vegvesen har i brev av 08.09.2015 gitt tillatelse til utvidet avkjørsel samt til oppføring av støyskjerm 15 meter fra senterlinje fylkesveg 461.

### **Naturmangfoldloven:**

Tiltaket anses ikke å berøre naturmangfoldet da bygningen kun skal ombygges.

### **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.

Søker har søkt om dispensasjon fra krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Tomta er bebygget med bolig og dobbel garasje. Det foreligger situasjonskart som viser boligen, garasjen, parkering og uteareal. Alle arbeider skjer innen eksisterende bygningskropp. Søker skriver at et plankrav ikke vil medføre noen nye formål eller endringer i formålet. Videre at tiltaket forholder seg til hensynet bak bestemmelsen som positivt. Søker konkluderer med at det ikke er funnet vesentlige ulemper som følge av tiltaket, og at det foreligger en overvekt av hensyn som kan tale positivt for dispensasjon.

### **Uttalelse eller merknader fra annen myndighet:**

Søknaden er ikke av en slik art at regionale myndigheter berøres av en eventuell dispensasjon.

### **Vurdering:**

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Kommunen fremhever at hensynet bak kravet til reguleringsplan er å utforme en konkret plan for bebyggelse i området. På den måten sikres en hensiktsmessig og god utnyttelse av eiendommen. En plan vil bl.a. fastlegge nærmere rammer for fortetting, byggevolum, byggehøyder, utearealer, trafikk/parkering, osv. Videre skal plankrav sikre at berørte blir hørt, og at virkninger av tiltak blir synliggjort.

Når det gjelder plankrav har praksis i kommunen vært at det ikke har vært krevd reguleringsplan for enkelttomter. I en reguleringsplan vil det sannsynligvis ikke bli avklart forhold som ikke vil kunne ivaretas i en situasjonsplan når det gjelder søknad om ombygging/bruksendring av bolig på ei enkelttomt. I dette aktuelle tilfellet dreier det seg om ei enkelttomt med eksisterende bygninger der boligens underetasje ønskes innreda til egen boenhet. En dispensasjon anses ikke å vesentlig tilsidesette hensynene bak bestemmelsene.

#### Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Aktuelle naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke bemerkninger/protester til tiltaket. En kan ikke se at naboer vil bli berørt i negativ grad av oppføring av bygget som omsøkt.

Teknisk sjef kan ikke se at en dispensasjon for ombygging av eksisterende bolig vil skape presedens mht plankrav da denne tomte allerede er bebygd med bolig og garasje.

Etter en skjønnsmessig vurdering konkluderer kommunen med at fordelene er klart større enn ulempene.

#### **Igangsetting**

##### **Ansvar:**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Funk-sjon	Tk-KI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral /Lokal
SØK	1	Ansvarlig søker	Møvik Byggetjenester AS	S
PRO	1	Arkitektur	Møvik Byggetjenester AS	S
PRO/UTF	1	Grunnarbeid/drenering	VBV AS	S
PRO/UTF	1	Innv. rør og san.installasjoner	Songdalen VVS AS	S
PRO/UTF	1	Alle byggearbeider	SR BYGG AS	L/S
PRO/UTF	1	Ventilasjonsanlegg	NICO BLIKK AS	L/S
Uavh. kontroll	1	Lufttetthet	Gunnar Grødum AS	L
	1	Våtrom	Gunnar Grødum AS	S

#### **Ferdigstillelse:**

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

Dokumentasjon i samsvar med Byggesaksforskriften kap. 8 skal innsendes:

- Gjennomføringsplan
- Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall
- Bekreftelse på at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier, se byggesaksforskriften § 8-1 jf. TEK § 4-1

Kommunen viser videre til kravene i byggesaksforskriften § 5-5 om dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket, og være tilgjengelig ved tilsyn.

#### **Øvrig:**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

#### **Gebyrer:**

Tiltak	Gebyr	Adressat
Dispensasjon	6000	Stian Ramsland, Eidsåvegen 2, 4645 Nodeland
Ombygging/bruksendring	5000	Stian Ramsland, Eidsåvegen 2, 4645 Nodeland
Lokal godkjenning for av foretak for ansvarsrett, 2 stk.	4400	Stian Ramsland, Eidsåvegen 2, 4645 Nodeland

Regning sendes i eget brev

Med hilsen  
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes

Diddi Bjoraa

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:  
Møvik byggetjenester AS

Liste over kopimottakere:  
Stian Ramsland