



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
17/00278-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 18.04.2017

**Godkjent søknad om dispensasjon til fradeling av gårdsbebyggelse gnr. 104 bnr. 10
Songdalsvegen 203 A**

Byggeplass:	Songdalsvegen 203 B	Eiendom:	104/10
Tiltakshaver:	Jan Martin Kaaland	Adresse:	Songdalsvegen 203 B 4645 NODELAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Våningshus /Dispensasjon		

Søknad om fradeling samt dispensasjon

Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m og pbl § 19-2

Det er søkt om tillatelse til fradeling av ca. 1,9 daa på gnr.104 bnr. 10. Tomten er bebygd med gammelt våningshus og fjøs.

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

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokst. M, godkjennes søknad om fradeling i samsvar med situasjonsplan mottatt 10.02.17.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Søknad:

Søknaden gjelder fradeling av gårdsbebyggelse på gnr. 104 bnr. 10. Arealet som fradeles er oppgitt til 1900 m2.

Spesielle forhold:

Det er to bolighus på landbrukseiendommen, og den eldste bebyggelsen som ligger på omsøkt eiendom søkes fradelt i forbindelse med generasjonsskifte på eiendommen.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler

Anne Brattås Steen
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no

Webadresse

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

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er i kommuneplan er lagt ut til Landbruks-, natur og friluftsmål (LNF).

Naturmangfoldloven:

Tiltaket berører ikke naturmangfoldet.

I følge Gårdskart fra NIBIO er det ikke registrert rødlistede arter eller utvalgte naturtyper på omsøkte tomt.

Beliggenhet:

Eiendommen ligger på Hortemo.

Adresse:

Tomten har adresse Songdalsvegen 203 A, 4645 Nodeland.

Adkomst og avkjørsel:

Eksisterende avkjørsel til eiendommen skal benyttes og det medfører ikke endring i adkomst til eiendommen.

Vann og avløp:

Det er offentlig vann og avløp på boligtomten.

Forhold til naboer:

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

Uttalelse fra andre myndigheter:

Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen: Viser til høringsuttalelse datert 16.03.17:

«Miljøvernavdelingen mener en fradeling ikke vil medføre ulemper for jordbruksdriften, og landbrukseiendommen vil fortsatt ha våningshus og driftsbygning. Vi mener imidlertid at det er viktig å plassere ny bolig lengst mulig fra landbruksarealet i øst, slik at muligheten for konflikter på grunn av støy, støv eller lukt ved spredning av husdyrgjødsel reduseres.

Miljøvernavdelingen mener omsøkte tiltak ikke kommer i konflikt med vesentlige regionale eller nasjonale målsetninger som Fylkesmannen har et særlig ansvar for å ivareta. Kommunen må vurdere om det er grunnlag for dispensasjon. Ved vurdering av om det kan gis dispensasjon bør det også vektlegges presedenshensyn.

Vilkår for at en dispensasjon kan gis, er at hensyn i planbestemmelsene eller i lovens formålsbestemmelser ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene må være klart større enn ulempene. Ved dispensasjon fra planer skal det legges vesentlig vekt på statlige og regionale rammer og mål, jf. Pbl § 19-2. «

Vest-Agder fylkeskommune: Fylkeskonservator Dr. Ghattas Jeries Sayej har ingen merknader til denne saken, jfr. E-post mottatt 02.03.17.

Statens vegvesen: Viser til høringsuttalelse datert 20.03.17:

«Omsøkt fradeling gjelder tomt med ett bolighus og gammel driftsbygning på landbrukseiendom, der det er 2 bolighus på gården. Gården ligger tett opp til boligbebyggelse på Hortemo, der det er boliger på begge sider av fylkesveg 461. Vi har for vår del ingen merknader til at det blir gitt dispensasjon fra kommuneplan for fradeling.»

Dispensasjon:

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene i bestemmelsen det dispensereres 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.

Dispensasjonsvurdering:

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

En fradeling av den gamle gårdsbebyggelsen til boligtomt vurderes å ha liten betydning for videre drift av landbrukseiendommen. Bebyggelsen som blir berørt er uegnet i forbindelse med moderne landbruksdrift, og fradelingen medfører ikke hindringer i forhold til adkomst til redskapshuset som brukes i driften. Tomta er avgrenset slik at det ikke medfører noe hinder for videre landbruksdrift på eiendommen. Interessekonflikter mellom landbruk og boliginteresser er påregnelig. Dersom det skal bygges ny bolig vil det være fordelaktig om boligen plasseres lengst mulig bort fra dyrket

mark. Dette for å unngå framtidige interessekonflikter vedr. støv, støy og lukt fra spredning av husdyrgjødsel. I kommuneplanens bestemmelser er det et avstandskrav på 30 m fra boligtomtens grense til dyrket mark, og dette gjelder ved bygging av nye boliger. I dagens situasjon ligger bebyggelsen der allerede, og en vurderer at en da ikke kan vektlegge dette avstandskravet. Fradelingen vil ha liten innvirkning på framtidig drift av landbrukseiendommen, og en vurderer derfor at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Fordelene med en fradeling er at en legger til rette for et generasjonsskifte på eiendommen. Det gir muligheter for å bygge ny bolig på fradelt areal, og slik at den gamle og dårlige bebyggelsen kan fjernes. Ulempene er at boligbebyggelsen blir tett inn til dyrket mark med de interessekonfliktene det kan medføre. Likevel er det allerede bebygd slik, og derfor er det lite en kan få gjort, annet enn å trekke bolighuset lengst mulig vekk fra jordbruksarealet. En vurderer at fordelene med å gi dispensasjon i dette tilfelle er klart større enn ulempene.

Videre saksgang:

Søgne og Songdalen kommuner har inngått avtale om felles oppmålingstjenester. Etter avtale skal Søgne kommune utføre oppmålingsforretninger i Songdalen kommune. Saken oversendes Søgne kommunen for videre saksbehandling.

Rekvirent og parter vil få skriftlig beskjed når det blir avholdt kartforretning og oppmåling. Når regning på utført tjeneste er betalt, sender kommunen en melding til tinglysingen, jf. matrikkelloven § 24. Dette gjelder ved oppretting av ny matrikkelenhet, sammenslåing, endring av eierseksjon eller arealoverføring. Dersom kjøp/salg av parsellen er av privatrettslig karakter, må partene selv tinglyse skjøte for å overføre hjemmel til arealet.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak og kan påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker. Klagen sendes til kommunen.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Tiltakshaver gjennomfører byggearbeidene på egen risiko, dersom de igangsettes før evt. klagefrist etter forvaltningsloven er utløpt og klagen er endelig avgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide dersom vedtaket blir omgjort som følge av klage.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
Søknad om dispensasjon	7.000,- kr	Jan Martin Kaaland Songdalsvegen 203 B 4645 Nodeland
Tiltak etter PBL § 20-1 m, uregulert per tomt	10.000,- kr	Jan Martin Kaaland Songdalsvegen 203 B 4645 Nodeland

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunes
Avdelingsleder

Anne Brattås Steen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:
Jan Martin Kaaland, Songdalsvegen 203 B, 4645 NODELAND

Liste over kopimottakere:
Vest Agder Fylkeskommune, Postboks 517 Lund, 4605 KRISTIANSAND S
Statens Vegvesen Region Sør, Postboks 723 Stoa, 4808 ARENDAL
Fylkesmannen i Aust og Vest-Agder Miljøvernadv, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.
Klageadressat

Klagen skal sendes til

Songdalen kommune, Postboks 53, 4685 Nodeland

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 du 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 kommunen, 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-, bygg- og oppmålingsetaten 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.