



Birkeland Bruk AS

Karl Gunnar Mersland

Vår ref.:
17/00877-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 03.07.2017

Godkjent søknad i ett trinn og dispensasjon - Tilbygg - gnr. 20 bnr. 16. Slottevegen 97.

Byggeplass:	Slottevegen 97	Eiendom:	20/16
Byggeplass:	Slottevegen 97	Eiendom:	20/16
Ansvarlig søker:	Birkeland Bruk AS	Adresse:	Fiboveien 20 4580 LYNGDAL
Tiltakshaver:	Svein Espen Slottet	Adresse:	Slottevegen 97 4646 FINSLAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Enebolig /Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2		

TILLATELSE

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

Det er søkt om tillatelse til tilbygg på eksisterende bolig.

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-4 godkjennes søknaden, vedlagt tegninger datert 29.05.2017 og situasjonsplan datert 29.05.2017.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Saksutredning

Søknaden:

Omfatter søknad i ett trinn for oppføring av tilbygg på eksisterende bolig med BRA på 106 m2.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et LNFR område i kommuneplanen.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler
Samir Wisam George
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.n
o

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

Tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen er %-BYA= 30%

%-BYA etter tiltaket er oppgitt til 39 %.

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:

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

Veg, vann- og avløpsforhold:

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. pbl kap 27.

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 plasseres i tråd med godkjent situasjonsplan, og høydeplasseringen definert som tilpasset eksisterende gulvnivå.

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.

Naturmangfoldloven:

Tiltaket berører ikke naturmangfoldet. Tiltaket utføres i bebygd tomt.

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.

Dispensasjonsvurdering:

Hjemmelshaver på gnr 20, bnr 16 ønsker å bygge på boligen. Tilbygget vil øke utnyttelsesgraden på bebygd areal satt i kommuneplanen fra 30% til 39%. Han søker også om fravik fra krav i TEK 10 gjeldende ventilasjon og tetthet. Tiltaket er avhengig av dispensasjon.

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Etter kommuneplanbestemmelsene § 2 er det et plankrav i området. Tiltaket er i dette tilfellet en utvidelse av eksisterende bolig. Kommunen kan ikke se at det er nødvendig med full regulering for utvidelse av boligen. Kommunen kan etter en vurdering av saken ikke se at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i dette tilfellet.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Kommunen kan ikke se at en økning av utnyttelsesgraden vil medføre ulemper for noen. Dette begrunnes med at tiltaket ligger utenfor tettbebyggdstrøk der det er større avstander mellom naboene. I tillegg er tomtens størrelse mindre enn det som er normalt for området. Tiltakshaver søker også om fravik fra energikrav i TEK 10 gjeldende ventilasjon og tetthet. Boligen er bygget på 80 tallet og da var det andre krav en dagens standard. Det er ut i fra planløsningen, nærmest umulig å tilpasse byggverket til dagens tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader og andre vesentlige ulemper. Jf. Plan- og bygningsloven § 31-2. Kommunen gir derfor fravik fra energikrav for gjeldende krav til ventilasjon og tetthet i TEK 10. Kommunen finner at fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon gis som omsøkt.

Igangsetting

Ansvar:

Erklæring om ansvarsrett foreligger på følgende ansvarsområder:

Funksjo n	Tk Kl	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/L okal
SØK/PRO	1	Arkitektur	Birkeland Bruk AS	S
PRO/UTF	1	Varmeinstallasjoner og VVS	Rørleggermester Morten Øveland AS	S
UTF	1	Graving	Lie Anlegg AS	S
UTF	1	Betong og tømrararbeid	Byggmester Bjørge Undheim AS	L

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
- Bekreftelse på at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggherrens 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
§ 20-1- tilbygg	Kr 6.000,-	Svein Espen Slottet
Dispensasjon	Kr 7.000,-	

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Samir Wisam George
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.