



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
17/01298-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 16.02.2018

Avslag på søknad om fradeling - boligtomt - gnr. 75 bnr. 19. Rosseland.

Byggeplass:	Eiendommen 75/19/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	75/19
Ansvarlig søker:	Abr AS	Adresse:	Kirsebærveien 15 4635 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Bente Elisabeth Landø	Adresse:	Presteheia 67 4633 KRISTIANSAND S

Tiltakstype/
tiltaksart:

Søknad om fradeling samt dispensasjon
Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m og pbl § 19-2

Det er søkt om tillatelse til fradeling av boligtomt i LNF-området.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknaden om dispensasjon. Det vises til begrunnelsen gitt i saksutredningen.

Det foreligger protest fra nabo på gnr 75 bnr 82 til søknaden.

Søknad:

Søknaden gjelder fradeling av boligtomt gnr 75 parsell av bnr 19. Arealet som søkes fradelt er i kommuneplanen avsatt til LNF-område, og i 100-meterssonen til Songdalselva. Det søkes dispensasjon fra disse forhold.

Spesielle forhold:

Ønsket fradelt tomt vil ligge 50 m fra Songdalselva og arealet som søkes fradelt er registrert som dyrket mark.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område LNF-område i kommuneplanen.

Beliggenhet:

Ønsket fradelt tomt ligger i Rosseland gnr 75 bnr 19.

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

Forhold til naboer:

Aktuelle naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger protest fra nabo på gnr 75 bnr 82. Protesten går ut på:

- Arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNF-formål. Arealet er dyrkingsjord.
- Forbudet mot tiltak (byggetiltak og fradeling) langs sjø og vassdrag.
- Krav om tilknytning til infrastruktur og adkomst.
- Lov vilkårene for dispensasjon etter PBL § 19-2 er ikke oppfylt.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken ble sendt for uttalelse til berørte myndigheter 13.10.2017.

- **Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder** sier at omsøkte tiltak vil medføre at hensynene bak de bestemmelser det søkes om dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Og fraråder kommunen å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.
- **Vest-Agder fylkeskommune** sier at området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF område, og i 100-meterssonen til et vernet vassdrag. Etter deres vurdering kan de ikke se at det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel med bestemmelser. De fraråder at det gis dispensasjon.

Dispensasjon:

Hjemmelshaver Bente E. Landø søker om dispensasjon til fradeling av boligtomt for oppføring av generasjonsbolig på gnr 75 bnr 19. Arealet som søkes fradelt er i kommuneplanen avsatt til LNF-område, og i 100-meterssonen til Songdalselva. Det søkes dispensasjon fra disse forhold.

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:

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Tomten som ønskes fradelt ligger i LNF-området i kommuneplanen. I dagens kommuneplan er det ikke tillatt å bygge i LNF-område, unntatt i områder som er avsatt til spredt boligbygging. Slik tiltak må i hovedsak vurderes gjennom plan. Videre i planen er det satt en avstand på 30 m til dyrket mark. Den ønsket fradelt boligtomt er registrert som dyrket mark. Selv om arealet ikke er i drift i dag, anser kommunen at arealet er en verdifull naturressurs. Dyrket jord er en knapp ressurs og er under stor press i dag. Det har derfor den senere tid foregått innskjerpinger av jordvern hensyn for å unngå omdisponering av dyrket jord.

Ønsket boligtomt ligger også 50 m fra Songdalselva og 30 m til bekken for elva. Tiltaket vil ligge i et område som omfattes av rikspolitiske retningslinjer (RPR) for vernet vassdrag i henhold til kommuneplanens arealdel, så tiltak etter PBL § 20-1 er ikke tillatt herunder boligbygging og teknisk inngrep innenfor 100 metersonen.

Etter en samlet vurdering av saken finner rådmannen at hensynene bak bestemmelsene i kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon i dette tilfellet.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Planlagt bolig vil komme i konflikt med kommuneplanens arealdel og RPR for vernet vassdrag. Intensjonen med formålet i kommuneplanen vil bli tilsidesatt i dette tilfellet. Arealet som søkes fradelt er jordbruksland og ligger innenfor 100 m grense for vernet vassdrag. Ansvarlig søker sier at adkomst og veirett til planlagt boligtomt er sikret, men kommunen kan ikke se å ha fått dokumentasjon på hvordan disse forholdene er sikret jfr. § 27-4 i plan- og bygningsloven. Samme gjelder for VA anlegg jfr. §§ 27-1 og 27-2 i plan- og bygningsloven.

Rådmannen etter en vurdering av saken ikke se at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vilkårene for å gi dispensasjon er ikke oppfylt, og søknaden avslås.

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
Avslag søknad om dispensasjon	Kr 7.000,-	Bente Elisabeth Landø

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Samir Wisam George
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:
Abr AS, Kirsebærveien 15, 4635 KRISTIANSAND S

Liste over kopimottakere:
Nils Magne Håkegård, Rosselandsvegen 104, 4647 BRENNÅSEN
Bente Elisabeth Landø, Presteheia 67, 4633 KRISTIANSAND S

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 de 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.