



Lister Arkitektur og Byggteknikk AS  
Sentrum  
4529 BYREMO

Vår ref.:  
17/01447-3  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 31.01.2018

---

**Godkjent - Rammetillatelse og dispensasjon - Tilbygg til eksisterende bolig - gnr. 15  
bnr. 36. Vatneliveien 2**

---

Byggeplass:	Vatnelivegen 2	Eiendom:	15/36
Byggeplass:	Vatnelivegen 2	Eiendom:	15/36
Ansvarlig søker:	Lister Arkitektur og Byggteknikk AS	Adresse:	Sentrum 4529 BYREMO
Tiltakshaver:	Karoline Spikkeland	Adresse:	Vatnelivegen 2 4646 FINSLAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Enebolig /Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2		

---

---

**RAMMETILLATELSE OG DISPENSASJON**

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

---

**Det er søkt om tillatelse til oppføring av et tilbygg på eksisterende bolig. Søknaden er avhengig av dispensasjon. Bruksarealet er oppgitt til 111,9 m2.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og § 21-4 godkjennes søknaden.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra LNFR formålet i kommuneplanen og fravik vedr energikrav, lufttetthet og ventilasjon i TEK 17. Det vises til begrunnelsen gitt i saksutredningen.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

---

**Saksutredning**

**Søknaden:**

Det er søkt om tillatelse til oppføring av et tilbygg på eksisterende bolig. Søknaden er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Bruksarealet er oppgitt til 111,9 m2.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Tiltaket ønskes gjennomført i et LNFR området 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

**Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:**

Det oppgis i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

**Veg, vann- og avløpsforhold:**

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. plan- og bygningsloven kapittel 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 og høydeplassing:**

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

**Avkjørsel**

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen.

**Forhold til naboer:**

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

**Naturmangfoldloven:**

Naturmangfoldet berøres ikke.  
Tiltaket utføres i bebygd bolig 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 15 bnr 36 ønsker å bygge et tilbygg på eksisterende bolig. Tomten ligger i et LNFR område i kommuneplanen. Tilbygget har en BYA på 75,5 m<sup>2</sup> og er avhengig av dispensasjon fra formålet i kommuneplanen. Tiltakshaver søker også om fravik fra krav i TEK 17 vedr energikrav, lufttetthet og ventilasjon.

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Kommunen kan etter en vurdering ikke se at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i dette tilfellet. Tiltaket er en utvidelse av eksisterende bolig. Utnyttelsesgraden ligger innenfor det som er tillatt i planen.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Kommunen kan ikke se at utvidelsen vil medføre ulemper for noen. Naboene er varslet og ingen har merknader til tiltaket. Tiltakshaver søker også om fravik fra energikrav i TEK 17 gjeldende ventilasjon og tetthet. Eksisterende bolig holder en eldre standard og tilpasninger av tilbygget for å oppnå dagens tekniske krav vil være vanskelig å gjennomføre uten uforholdsmessige kostnader og andre vesentlige ulemper. Kommunen gir derfor fravik fra energikrav for gjeldende krav til ventilasjon og tetthet i TEK 17. Kommunen finner at fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon gis som omsøkt.

**Ansvar:**

Erklæring om ansvarsrett foreligger på følgende ansvarsområder:

Funksjon	TkK l	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/Lokal
SØK	1	Ansvarlig søker	Lister Arkitektur og Byggeteknikk AS	S
PRO	1	Arkitektur	Lister Arkitektur og Byggeteknikk AS	S

**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.

Vedtaket om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Gebyrer:**

Tiltak	Gebyr	Adressat
Dispensasjon	Kr 7.000,-	Karoline Spikkeland
To trinn søknad + 30%	Kr 7.800,-	

Regning sendes i eget brev

Med hilsen  
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes  
Avdelingsleder

Samir Wisam George  
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.