



NOVO Arkitekter AS  
Tollbodgata 40  
4614 KRISTIANSAND S

Vår ref.:  
18/00091-4  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 18.04.2018

---

**Godkjent - Rammesøknad og dispensasjon - gnr. 19 bn. 77. Lauvlandsvegen 59**

---

Byggeplass:	Eiendommen 19/77/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	19/77
Ansvarlig søker:	NOVO Arkitekter AS	Adresse:	Tollbodgata 40 4614 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Stian Kristoffer Åkset	Adresse:	Lauvlandsvegen 87 4646 FINSLAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Enebolig /Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

---

---

**RAMMETILLATELSE OG DISPENSASJON**

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

---

**Det er søkt om tillatelse til oppføring av enebolig. Søknaden er avhengig av dispensasjon. Bruksarealet er oppgitt til 385,6 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 retningslinje for bolig i LNF-område i kommuneplanen gjeldende maksimal BRA for ny bebyggelse.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

---

**Saksutredning**

**Søknaden:**

Omfatter søknad om rammetillatelse til oppføring av ny bolig med BRA på 385,6 m2. Søknaden er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Tiltaket ønskes gjennomført i et LNFR område i kommuneplanen.

Tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen er BRA= 250 m2  
BRA for tiltaket er oppgitt til 385,6 m2.

**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

**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 høyde plassering:**

Høyde plasseringen definert som ferdig gulv 1.etasje fastsettes til cote + 259,00.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Prosjektering av stikningsplan og utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref 89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x-, y- og z verdier. Disse data vil bli oversendt oppmålingsavdelingen for administrativ ajourføring av kommunens kartverk.

**Avkjørsel**

Tiltaket gir ny adkomst til eiendommen. Signert veirett foreligger.

**Forhold til naboer:**

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

**Naturmangfoldloven:**

Naturmangfoldet berøres ikke.

Godkjenning etter jordloven og PBL foreligger for bygging i denne tomten.

**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 17 bnr 77 ønsker å bygge ny bolig. Tomten ligger i LNF området i kommuneplanen. Tiltaket har en BRA på 385,6 m<sup>2</sup> og er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens retningslinjer som angir maksimal BRA for ny bebyggelse til 250 m<sup>2</sup>.

**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. Bakgrunn for kommuneplanens retningslinjer for maksimal BRA for ny bebyggelse i LNF-områder er for å begrense bebyggelsens størrelse, da tomter godkjent for bolig bygging kan være opp til 5 daa. Selve boligen i dette tilfellet ligger godt innenfor tillatt BRA i kommuneplanens retningslinjer med en BRA på 211,5 m<sup>2</sup>. Det som trekker opp i areal er åpent overbygd areal som binder boligen og garasjen sammen og som må medtas i beregning.

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

Søkerens begrunnelse er positive. Kommune kan ikke se at ny bolig vil medføre ulemper for noen. Naboene er varslet og ingen har merknader til tiltaket. Boligen er godt tilpasset i terrenget med moderne uttrykk og lav høyde som gjør at den virker mindre dominerende i terrenget. Boligen ligger også ved en skogkant og ingen av naboer vil se eller blir berørt av bygget. Kommunen finner at fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon gis som omsøkt.

**Ansvar:**

Erklæring om ansvarsrett foreligger på følgende ansvarsområder:

Funksjon	Tk KI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/Lokal
SØK/PRO	1	Arkitektur	NOVO Arkitekter AS	S
PRO	1	Oppmålingsteknisk	Anleggsdata 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 5.000,-	Stian Kristoffer Åkset
To trinn søknad + 30%	Kr 19.500,-	

Regning sendes i eget brev

Med hilsen  
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes  
Avdelingsleder

Samir Wisam George  
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.