



Drag Arkitektur og Byggteknikk AS  
Loneveien 1  
4529 BYREMO

Vår ref.:  
19/01063-4  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 05.11.2019

**Godkjent - Ett trinnsøknad og dispensasjon - lagerhall - gnr. 28 bnr. 16.  
Finslandsvegen 692 - Røyrås Treindustri AS**

---

Byggeplass:	Eiendommen 28/16/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	28/16
Ansvarlig søker:	Drag Arkitektur og Byggteknikk AS	Adresse:	Loneveien 1 4529 BYREMO
Tiltakshaver:	Røyrås Treindustri AS	Adresse:	Finslandsvegen 692 4646 FINSLAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Fabrikkbygning /Nytt anlegg - nytt anlegg/konstruksjon		

---

---

**TILLATELSE**

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

---

**Det er søkt om tillatelse til oppføring av to lagerbygg hovedsakelig på g/bnr 28/16 og delvis på 28/17 og g/bnr 28/19.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra plankrav i bestemmelse § 2 i gjeldende kommuneplan. Det vises til begrunnelsen gitt i saksutredningen.**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 21-4 godkjennes søknaden, vedlagt tegninger datert 27.05.2019 og 03.09.2019 og situasjonsplan datert 03.09.2019.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.**

---

**Saksutredning**

**Søknaden:**

Omfatter søknad om tillatelse til oppføring av to lagerbygg hovedsakelig på g/bnr 28/16 og delvis på 28/17 og g/bnr 28/19. BYA i søknaden er oppgitt til 763 m2. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankrav i bestemmelse i kommuneplanen § 2, for å kunne godkjennes.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er avsatt til næringsformål 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.no

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

Tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen er %-BRA= 150 %.

#### **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 mottatt stikningsplan datert 25.09.2019.

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.

#### **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. Det foreligger avstandserklæring på plassering av lagerbygg i naboeiendom gnr 28 bnr 19.

#### **Naturmangfoldloven:**

Tiltaket berører ikke naturmangfoldet. Tiltaket oppføres i området regulert til næringsbebyggelse.

#### **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:**

##### Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Etter kommuneplanbestemmelsene § 2 er det et plankrav i området. Tiltaket ligger i området utlagt til «Bebyggelse og anlegg».

Hensikten med et plankrav er bl.a. å styre plassering og størrelse på bebyggelse. En planprosess gir også kommunen mulighet til å vurdere utbyggingen i et overordnet perspektiv. En planprosess vil også sikre en større grad av medvirkning fra naboer og andre berørte.

Tiltaket er i dette tilfellet i tråd med formålet i kommuneplanen. Tiltaket er i dette tilfellet en utvidelse av eksisterende virksomhet. Omsøkt tiltak befinner seg inne på eksisterende industriområde for Røyrås Treindustri AS. Tiltakene skal oppføres mellom eksisterende fabrikkbygninger på eiendommen.

Kommunen kan ikke se at det er nødvendig med full regulering for en utvidelse av eksisterende drift. Tiltaket vurderes å ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak plankravet.

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

Hvilke hensyn som er relevante i dispensasjonsvurderingen, må ses i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom loven og offentlige arealplaner. Av ombudsmannens uttalelse i sak 2014/3266 fremgår det at det i utgangspunktet er «*generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en dispensasjonsvurdering*».

Dispensasjonen gjelder i dette tilfellet utbygging i tilknytning til et eksisterende industriområde. Tiltaket er i tråd med arealformålet. Det er ingen naboer som protesterer mot tiltaket. Tiltaket anses positivt for igangværende virksomhet på eiendommen, og sikrer arbeidsplasser i området. De forhold som en plan er ment å styre, avklares i forbindelse med byggesaksbehandlingen. Kommunen kan ikke se at det er noen ulemper ved en dispensasjon i dette tilfellet. Kommunen finner etter en samlet vurdering at fordelene er klart større enn ulempene.

### Igangsetting

#### Ansvar:

Erklæring om ansvarsrett foreligger på følgende ansvarsområder:

Funksjon	Tk Kl	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/Lokal
SØK/PRO	1	Ansvarlig søker, arkitektur, Brannkonsept	Drag Arkitektur AS	S
PRO/UTF	1	Oppmåling	Hoem og Aamodt Oppmåling AS	S
PRO	1	Konstr.sikk. betong/stål	INGENIØR KNUT SKJOLD AS	L
UTF	1	Plasstøpte betongkonstruksjoner, Tømrerarbeid	Per Pytten Byggefirma AS	L
UTF	1	Mont. bær. metall/betong	A/S SørMek	S

#### Ferdigstilling:

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 byggverkets eier, se byggesaksforskriften § 8-1 jf. TEK § 4-1
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen for bygningsmessige tiltak skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref89/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.

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 – 601-1000 m <sup>2</sup>	Kr 63.000,-	Røyrås Treindustri AS
Dispensasjon	Kr 15.000,-	

Regning sendes i eget brev

Med hilsen  
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes  
Avdelingsleder

Samir Wisam George  
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

