



SONGDALEN KOMMUNE

TEKNISK ENHET

Norsk Byggservice AS
Hunsøya

4700 VENNESLA

Vår ref.
15/1233-9/GBR-100/8/DBJ

Deres ref.

Dato:
30.09.2015

Delegert vedtak

SAKSGANG			
Styre, utvalg, komité	Møtedato	Saksnr.	Saksbeh.
Delegert planutvalget	30.09.2015	217/15	DBJ

Avgjort av: Saksansv.: Diddi Bjoraa	Arkiv: GBR-100/8 Objekt:	Arkivsaknr: 15/1233 -6
--	---	----------------------------------

Godkjent - Oppføring av tilbygg m/dispensasjon - Gnr. 100 bnr. 15 og 73 Songdalsvegen 303

Saksopplysninger:

Byggeplass: Songdalsvegen 303	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 100/8/ /
Tiltakshaver: Rolf Petter Nilsen	Adresse: Songdalsvegen 303 4645 NODELAND
Ansv. søker: Norsk Byggservice AS	Adresse: Hunsøya 4700 VENNESLA
Tiltakstype: §§ 19-2 og 20-1	Bruksareal: 204 m ²
Saken er komplett: 29.09.2015	Antall dager saken er behandlet: 21

Følgende dokumenter foreligger:

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	27.08.2015	Norsk Byggservice	Ett trinnsøknad gnr. 100 bnr. 15 og 73 - tilbygg - Rolf Petter Nilsen
2	U	16.09.2015	Norsk Byggservice AS	Vedr. søknad om oppføring av tilbygg - Gnr. 100 bnr. 15 og 73

7	I	28.09.2015	Norsk Byggservice AS	Songdalsvegen 303 Søknad om dispensasjon gnr. 100 bnr. 15 og 73 Songdalsvegen 303 - tilbygg - Rolf Petter Nilsen
5	I	29.09.2015	Norsk Byggservice AS	Tilleggsdokumentasjon ansvarsretter og tegning - Songdalsvegen 303

Saksutredning

Søknaden:

Det søkes om tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende bolig på gnr. 100 bnr. 15 og 73. Bruksareal er oppgitt til 204 m².

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanen.

Spesielle forhold:

Det ble gitt tillatelse med dispensasjon til å fradele et areal på ca. 1200 m² fra gnr. 100 bnr. 8 den 28.11.2015 som skal tillegges gnr. 100 bnr. 15 og 73. Det er satt krav om sammenføring av de 3 parsellene, jf. sak 14/1277.

Det er gitt utslippstillatelse den 10.06.2015 i sak 15/574.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som i kommuneplanen er avsatt som LNF-område.

Dispensasjon:

Tiltaket er i strid med kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

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.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med at eksisterende bolig ikke tilfredsstillers dagens krav til boligstandard. Boligen er liten og det er ønske om mer plass for å kunne fortsette å bo i boligen. Dagens tomt er på ca. 350 m², med tilleggstomt blir samlet areal ca. 1550 m². Søker skriver videre at tiltaket ikke vil berøre dyrkbar mark.

Uttalelse eller merknader fra annen myndighet:

Søknaden er ikke sendt på høring i denne omgang da den ble sendt på høring i forbindelse med utvidelse av tomta slik at tilbygget kunne oppføres.

Teknisk sjefs vurdering:

Spørsmål om hensynene bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt:

I LNF-områder er det kun tillatt med tiltak som har tilknytning til tradisjonell landbruksvirksomhet. Eiendommen hvor tiltaket søkes oppført, er ei boligtomt som er bebygd med en liten, eldre bolig. En kan ikke se at tiltaket vil påvirke nærliggende landbruksvirksomhet. Tiltaket berører ikke dyrka mark eller dyrkbart areal. Kommunen kan derfor ikke se at tiltaket vesentlig vil tilsidesette hensynene bak planen.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene:

Kommunen har stor forståelse for at søker har behov for å utvide boligen sin. For i det hele tatt å kunne få det til, ble det tidligere i år gitt dispensasjon og tillatelse til tilleggsareal til eiendommen. Kommunen kan ikke se at omsøkt tilbygg vil medføre ulemper for landbruksnæringens område da det ikke berører dyrkbar mark. Det vil heller ikke hindre utsikt eller forringe solforhold for noen. En kan ikke se at viktige naturverdier blir berørt av omsøkt tiltak.

Etter kommunens vurdering er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Kommunen kan heller ikke se at hensyn i lovens formålsbestemmelse eller hensynene bak bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt.

Ut fra en konkret vurdering har teknisk sjef kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:

Det oppgis i søknaden at byggverket skal plasseres i flomutsatt område. Kommunen krevde uavhengig kontroll mht. høydeplassering og flomfare. Høydeplassering er nå endret i tråd med NVE sine retningslinjer. Det foreligger dermed tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, 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 og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ferdig gulv 1.etasje fastsettes til cote + 22,40.

Tiltaket er søkt plassert mer enn 4 meter fra nabogrense, mer enn 8 meter fra bygning på annen eiendom og 25,3 meter fra midt av veg. Statens vegvesen har gitt dispensasjon for oppføring av tilbygget (inkludert takutspring) 22 meter fra senterlinje veg.

Avkjørsel

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen.

Forhold til naboer:

Aktuell nabo er varslet. Det foreligger ikke bemerkninger/protester til tiltaket.

Igangsetting

Ansvar:

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Funksjon	Tk-Kl	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/Lokal
SØK	1	Ansvarlig søker	Norsk Byggservice AS	S
PRO	1	Arkitektur, byggeteknikk, mur, pipe, betong, utv. avløpsanlegg	Ing. John N. Kleveland	L
PRO	1	Grunnarbeider og radonsikring	Vågsbygd Bygg og Vedlikehold AS	S
PRO	1	Innv. san.anlegg inkl. bunnledning	Songdalen VVS AS	S
PRO	1	Ventilasjonsanlegg	NICO Blikk AS	L
PRO	1	Membran i våtrom	Murmester Rolf Tjomsås AS	S
UTF	1	Grunnarbeider, utv. va-anlegg, betongarb. Innkl. radonsikring	Vågsbygd Bygg og Vedlikehold AS	S
UTF	1	Innv. san.anlegg inkl. bunnledning	Songdalen VVS AS	S
UTF	1	Ventilasjonsanlegg	NICO Blikk AS	S
UTF	1	Trearbeid, oppføring av bygning	SR Bygg AS	S
UTF	1	Membran i våtrom	Murmester Rolf Tjomsås AS	S
Uavh. kontroll	1	Lufttetthet	Gunnar Grødum AS	L
	1	Våtrom	Gunnar Grødum AS	S

TILLATELSE M/DISPENSASJON

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

Det søkes om tillatelse til oppføring av tilbygg til eksisterende bolig på gnr. 100 bnr. 15 og 73. Bruksareal er oppgitt til 204 m².

Det søkes om dispensasjon fra LNF-formål i kommuneplanen.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og pbl § 21-4 godkjennes søknaden, vedlagt tegninger datert 05.02.2015 sist revidert 24.09.2015, situasjonsplan datert 02.05.2015, og for øvrig på de vilkår som nevnt.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanen for oppføring av tilbygget.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Kommunen viser til kravene i byggesaksforskriften § 5-5 om dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket, og være tilgjengelig ved tilsyn.

Søknadsppliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling fra tiltakshaver eller ansvarlig søker, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kap. 8.

Plan- og byggesaksavdelingen behandler denne sak etter myndighet ihht. gjeldende delegasjonsreglement.

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 søsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

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 byggeverkets eier, se byggesaksforskriften § 8-1 jf. TEK § 4-1

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr	Sted:
14 7	Dispensasjon	6000	6000	Rolf Petter Nilsen	Songdalsvegen 303	4645	Nodeland
14 2c	Tilbygg bolig- eiendom	5000	5000	Rolf Petter Nilsen	Songdalsvegen 303	4645	Nodeland
14 4a	Lokal godkjenning av foretak for ansvarsrett	3 x 2200	6600	Rolf Petter Nilsen	Songdalsvegen 303	4645	Nodeland

Regning sendes i eget brev.

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Didi Bjoraa
Avdelingsingeniør

Saksbehandler: avdelingsingeniør Diddi Bjoraa
Tlf sentralbord: 38 18 33 33
E-mail: postmottak@songdalen.kommune.no

Kopi til:

Eyvind Danielsen		4645	NODELAND
Kay Christian Jørgensen			
Inger Marie Nesland Møll		4645	NODELAND
Rolf Petter Nilsen	Songdalsvegen 303	4645	NODELAND

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Vedtaket fattet på delegasjon til Teknisk sjef eller formannskapet/kommunestyret i Songdalen kan påklages til Fylkesmannen i Vest Agder.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Songdalen kommune v/Teknisk Enhet, Postboks 53, 4685 NODELAND

Besøksadresse: Songdalsvegen 53, 4645 NODELAND

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis.

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Teknisk Enhet og begrunnes. Teknisk Enhets avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De 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 De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Teknisk Enhet. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

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 kommunen senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Evt kan deres advokat gi nærmere opplysninger om dette