



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:  
16/01534-9  
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:  
Songdalen, 21.06.2016

**Dispensasjon for bygging av veg, rivning av eksisterende hytte og anneks samt oppføring av bebyggelse, Dynestølvegen 125, gnr 19 bnr 36**

---

Byggeplass:	Dynestølvegen 125	Eiendom:	19/36
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Reidar Våge	Adresse:	Kamphaugveien 59 5636 VARALDSØY
Tiltakstype/ tiltaksart:	Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning /Riving av hele bygget		

---

---

**DISPENSASJON**

Svar på søknad om dispensasjon

---

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra kommuneplanens arealformål samt fra krav til byggeavstand langs vassdrag. Det stilles vilkår om tilsåing av fyllingsfot til atkomstvegen, samt beplantning med stedegen vegetasjon. Det vises for øvrig til begrunnelsen gitt i saksutredningen.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

**Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger byggetillatelse.**

---

**Søknaden:**

Det er søkt om dispensasjon for bygging av ny adkomstveg til fritidsbolig på eiendommen gnr 19 bnr 36. Vegen vil bli omlag 150 m lang. Videre er det søkt om dispensasjon for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny. Ny hytte oppgis å bli om lag 110 kvm og skal plasseres på samme sted som eksisterende fritidsbolig. Det er også søkt om dispensasjon for riving av eksisterende anneks og oppføring av nytt. Nytt anneks vil bli på ca 20 kvm.

**Postadresse**  
Songdalen kommune

Ressurs og  
arealforvaltningsavdelingen  
Postboks 53  
4685 Nodeland

**Besøksadresse**  
Songdalsvegen 53

**Vår saksbehandler**

Arne Kjell Brunnes  
**Telefon**  
+47 38 18 33 33

**E-postadresse**  
postmottak@songdalen.kommune.n

**Webadresse**

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

Denne saken omhandler kun dispensasjonsspørsmålet. Søknad om tiltak behandles i egen sak.

Ny atkomstveg skal bygges fra eksisterende atkomst ved Dynestølvegen, over eiendom gnr 19, bnr 6 og frem til eiendommen gnr 19 bnr 36. Det foreligger skriftlig erklæring fra eier av eiendommen gnr 19 bnr 6 til etablering av veg over eiendommen.

#### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanen er eiendommen utlagt til LNF-område. Kommuneplanen har bestemmelser om 50 m byggeavstand til vassdrag, jf bestemmelsene § 5 b: *Innenfor 50 meterssonen langs andre vassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1*

Tiltaket er i strid med arealformålet i kommuneplanen, samt med krav til byggeavstand mot vassdrag. En eventuell gjennomføring av tiltakene krever derfor dispensasjon fra kommuneplanen.

#### **Naturmangfoldloven:**

Det er i Naturbase registrert forekomst av ål i Homevannet. Tiltaket vurderes ikke å være i konflikt med forekomsten av ål, jf. også uttalelse fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder.

Eiendommen er i dag bebygget med en fritidsbolig. Riving av eksisterende fritidsbolig og bygging av ny vurderes ikke å ha innvirkning på naturmangfoldet. Ny atkomstveg vil medføre naturinngrep, men kommunen har ikke registreringer om prioriterte arter eller viktig naturmangfold som vil bli berørt av tiltaket. Ny atkomstveg vil etableres i omtrent samme trase som dagens gangveg til fritidsboligen.

#### **Protester:**

Naboer er varslet. Det foreligger ikke protester mot tiltaket.

#### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Saken er sendt til Fylkesmannen i Aust- og Vest Agder samt Vest-Agder fylkeskommune for uttalelse.

Fylkesmannen har avgitt to uttalelser i saken. I brev av 25.04.2016 uttaler Fylkesmannen følgende:

*Da kommuneplanen ikke åpner opp for ny fritidsbebyggelse i LNF-områdene mener miljøvernavdelingen at kommunen må vise forsiktighet med å gi dispensasjon til omsøkte tiltak. Eiendommen er imidlertid allerede bebygget. Vi vil anta at oppføring av nye bygninger ikke vil øke det bebygde preget vesentlig. Vi mener utforming og plassering av eventuelle nye bygninger må tilpasses terrenget og landskap slik at disse blir minst mulig eksponert i landskapet. Adkomstveien vil imidlertid være et anlegg som vil kunne bli godt synlig i landskapet, selv om første del av veien, fra Dynestølsveien, kan skjermes mellom koller i terrenget. Veien vil etter vårt syn være synlig i fra bukta og vil derfor kunne komme i konflikt med hensynet til LNF-formålet i kommuneplanen. Miljøvernavdelingen vil derfor anbefale at kommunen ikke gir dispensasjon til adkomstveien.*

På bakgrunn av uttalelsen fra Fylkesmannen har tiltakshaver utarbeidet 3D tegninger av veien, samt innsendt en prinsippskisse for plassering av veg. Disse er oversendt Fylkesmannen, og Fylkesmannen har avgitt tilleggsuttalelse. I uttalelse av 16.06.2016 fremhever Fylkesmannen bl.a. at: «*delar av adkomstveien vil være godt synlig i landskapet. Det er i særlig grad fyllingsfoten mot vannet som vil sees fra vannet. Søknaden viser ikke eksakt hvordan veien vil ligge i landskapet da det ikke foreligger snittegninger og høydeberegninger av veien med sideterreng. Kommunen bør ved en eventuell dispensasjon sette vilkår om avbøtende tiltak som tilsåing og beplantning med stedegen vegetasjon.*»

#### **Søknaden om dispensasjon**

Tiltakshaver angir følgende i dispensasjonssøknaden:

*Me er veldig glad i vår ferieplass her i Songdalen kommune og føler me var heldige som fekk kjøpt denne eigedommen i 2012. Finsland er og heimbygda til Siren. Me kan ikkje sjå at desse tiltaka på nokon måten vil forringa eller øydelegga noko av det særpreget som staden her ved Homevannet har. Me kan ikkje sjå at tiltaket med veg skal vera til hinder for nokon, det er ingen brukarar av området pr idag, men i framtida vil grunneigar på 19/6 kunna bruka den til å ta ut skog og ved. Me er veldig glad får at grunneigar av 19/6 er positiv og imøtekommande til å gje oss vegrett, no håpar me at Sogndalen Kommune også er positive og imøtekommande til vår søknad, slik at me kan få realisera vårt ferieparadis.*

### **Dispensasjon:**

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene i bestemmelsen det dispensereres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Dersom statlig fagmyndighet fraråder dispensasjon, bør kommunen ikke dispensere, jf pbl § 19-2, fjerde ledd.

### **Vurdering:**

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

Hensikten bak arealformålet i kommuneplanen er å sikre landbruksinteressene, samt hindre tilfeldig spredning av bebyggelse. I LNF-områdene er det derfor kun tillatt med tiltak som har direkte tilknytning til tradisjonell landbruksdrift. Bestemmelsen om byggeavstand langs vassdrag er bl.a. satt av hensyn til å sikre vassdragsverdier og allmennhetens ferdselsrett.

Eiendommen er i dag bebygget med en fritidsbolig og et anneks, begge beliggende i umiddelbar nærhet til vannet. Søknaden innebærer at disse byggene rives, og at det føres opp nye bygg. De nye byggene blir noe større enn eksisterende. Det vil imidlertid ikke gå med dyrka mark, eller drivverdig skog. Området er allerede privatisert, og tiltaket vil således ikke medføre ulemper mht allmennhetens ferdselsmuligheter langs vannet. Dagens bebyggelse er synlig fra vannet, og det vil ny bebyggelse også være. En eventuell byggesaksbehandling vil imidlertid kunne ivareta hensynet til omgivelsestilpasning, slik at fremtidig bygg ikke blir unødig eksponert i landskapet. Kommunen kan ikke se at hensynet bak planen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon for riving av eksisterende bygg og oppføring av ny fritidsbolig og anneks.

Når det gjelder atkomstvegen, så vil denne i hovedsak gå langs eksisterende gangatkomst til fritidsboligen. Atkomstvegen vil medføre naturinngrep. Første del av veien, fra Dynestølsveien, kan etter kommunens vurdering fint skjermes mellom koller i terrenget. Veggen vil imidlertid på et kort strekke også komme nært vannet. Kommunen ser at anleggsvegen vil bli synlig i terrenget pga høydeforskjeller. Dette kan imidlertid motvirkes noe ved at fyllingsfoten tilsås og beplantes med stedegen vegetasjon. Anlegg av atkomstvegen vil ikke være til ulempe for landbruksinteresser, og det vil ikke gå med dyrka mark. Søker fremhever at atkomstvegen kan benyttes av grunneier i forbindelse med uttak av skog. Kommunen finner at hensynene bak planen ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

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

Fylkesmannen fremhever at hvilke hensyn som er relevante i en dispensasjonsvurdering må sees i sammenheng med de offentlige hensyn som skal ivaretas i loven og gjennom planlegging.

Tiltaket vil medføre økt størrelse på fritidsbolig og anneks, noe som etter kommunens syn er en objektiv fordel for eiendommen. Byggenes funksjonalitet blir bedre, uten at det går på bekostning av viktig uteareal eller medfører andre ulemper for eiendommer. Arealet er allerede privatisert. Kommunen kan ikke se at riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny fritidsbolig og anneks vil medføre ulemper mht landbruksinteresser, allmennhetens interesser eller vassdragsinteresser.

Når det gjelder anleggsvegen, så vil den bedre atkomsten til eiendommen. Kommunen anser etablering av kjøreatkomst til eiendommen som en objektiv fordel for eiendommen, som bedrer eiendommens funksjonalitet. Atkomstvegen vil imidlertid medføre terrenginngrep, og veggen vil på deler av strekningen bli synlig fra vannet. Landskapshensyn kan bli skadelidende ved en dårlig estetisk utførelse av veggen. Kommunen finner imidlertid at ved å stille vilkår om tilsåing av fyllingsfot og beplantning med stedegen vegetasjon, så kan disse ulempene avhjelpes. Atkomstvegen kan benyttes av grunneier til gnr 19, bnr 6 i forbindelse med skogsdrift, noe som må anses som en fordel. Dersom det stilles vilkår om beplantning, så finner kommunen at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

### **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:**

<b>Tiltak</b>	<b>Gebyr</b>	<b>Adressat</b>
Dispensasjon	6.000,-	Reidar Våge Kamphaugveien 59 5636 Varaldsøy

Regning sendes i eget brev

Med hilsen  
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunes  
Avdelingsleder

Harald Anders Sørlien  
Senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:  
Reidar Våge

Liste over kopimottakere:  
Fylkesmannen i Aust og Vest-Agder  
Sødal, Liv Irene