



**SONGDALEN  
KOMMUNE**

Torbjørn Træland  
Fidjeåsen 90

4639 KRISTIANSAND S

**Vår ref.**  
15/1265-13/GBR-17/3/ABS

**Deres ref.**

**Dato:**  
19.11.2015

**Delegert vedtak**

<b>SAKSGANG</b>			
<b>Styre, utvalg, komité</b>	<b>Møtedato</b>	<b>Saksnr.</b>	<b>Saksbeh.</b>
Delegert planutvalget	19.11.2015	273/15	ABS

<b>Avgjort av:</b> <b>Saksansv.:</b> Rådmannen	<b>Arkiv:</b> GBR-17/3 <b>Objekt:</b>	<b>Arkivsaknr:</b> 15/1265 -11
---	--	-----------------------------------

**Godkjent - Søknad om dispensasjon og fradeling -  
tilleggsareal - gnr. 17 bnr. 3 Mæselvegen 178**

**Saksopplysninger:**

Byggeplass:	Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/3/ /
Tiltakshaver: Marit Haugland	Adresse: Tangveien 26 B 4640 SØGNE
Ansv. søker:	Adresse:
Tiltakstype:	Bruksareal: m <sup>2</sup>
Saken er komplett: 19.11.15	Antall dager saken er behandlet: 51

**Følgende dokumenter foreligger:**

<b>Nr</b>	<b>T</b>	<b>Dok.dato</b>	<b>Avsender/Mottaker</b>	<b>Tittel</b>
1	I	26.08.2015	Torbjørn Træland; Marit Haugland	Søknad om fradeling - anneks hyttetomt - gnr. 17 bnr. 3 Mæselvegen 178
3	X	09.09.2015	Eyvind Danielsen	Gjelder målebrev for eiendommen gnr. 17 bnr. 11
4	U	21.09.2015	Marit Haugland;	Melding om vedtak -

			Torbjørn Træland	Fradeling av tilleggsareal - Behandling etter jordloven - Gnr. 17 bnr. 3
2	S	21.09.2015		Behandling etter jordloven - Søknad om fradeling av tilleggsareal til hyttetomt - gnr. 17 bnr. 3
6	U	13.10.2015	Miljøvernadv. Fylkesmannen i Vest- Agder; Vest-Agder Fylkeskommune	Høring - Søknad om dispensasjon og fradeling - gnr. 17 bnr. 3
8	I	13.10.2015	Vest- Agder fylkeskommune	Bekreftelse mottatt Høring - Søknad om dispensasjon og fradeling - gnr. 17 bnr. 3
10	I	03.11.2015	Fylkesmannen i Vest- Agder Miljøvernadv	Mæselvegen 178 - uttalelse til søknad om dispensasjon for fradeling av tilleggsareal - gnr 17 bnr 3
12	U	18.11.2015	Torbjørn Træland; Marit Haugland	Søknad om fradeling - anneks hyttetomt - gnr. 17 bnr. 3 Mæselvegen 178
13	U	19.11.2015	Torbjørn Træland	Godkjent - Søknad om dispensasjon og fradeling - anneks hyttetomt - gnr. 17 bnr. 3 Mæselvegen 178

## Saksutredning

### Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra LNF- formålet i gjeldende kommuneplan. Området er uregulert.

**Spesielle forhold:**

Eiendommen ligger ved Trælevannet som i Naturbase er registrert som en rik kulturlandskapssjø.

**Adresse:**

Fritidsboligen har adresse Mæselvegen 178, og ligger ved Trælevannet i Finsland.

**Adkomst og vann- og avløp:**

Fradelingen medfører ingen endring når det gjelder adkomst eller vann- og avløp på eiendommen.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Området er i kommuneplanen utlagt til Landbruks-, natur- og friluftsmål.

**Protester/bemerkninger:**

Det foreligger ikke protester til omsøkte fradeling. Eneste berørte nabo er grunneier Marit Haugland. Hun samtykker i omsøkte tiltak i søknadsbrev datert 26.08.15.

**Dispensasjonsforhold:**

I landbruks- natur- og friluftsområde er det kun tillatt med tiltak knyttet til gårdens virksomhet. Omsøkte fradeling er derfor i strid med formålet.

**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.

Ansvarlig søker/tiltakshaver angir følgende i dispensasjonssøknaden (siste del av søknadsbrev):  
« Hvis fradeling kan godkjennes søkes dispensasjon fra Kommuneplanen da området er LNRF-område og annekset kommer nærmere vassdrag enn 50 meter. LNRF område: At gården 17/3 som er på nesten 1000 dekar blir 0,17 dekar mindre kan neppe ha driftsmessige konsekvenser. 50 meters grensa fra vassdrag: Fra senter annekset til Trælevann er det ca. 25 meter. Annekset gir ingen utslipp og bygget vil nesten ikke bli synlig fra vannet. Jeg håper søknaden kan godkjennes da jeg mener det er en utvidelse som ikke påvirker hverken naboer, landbruk eller vassdrag. Hvis ja vil byggemelding komme i etterkant. Alle gebyrer betales av kjøper.»

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Saken har vært på høring se brev sendt 13.10.15 til følgende eksterne parter:  
Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernadvd..  
Vest-Agder Fylkeskommune, Regionalavd.

Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen uttaler i sitt brev av 02.11.15 følgende:  
»Eiendommen ligger ved Trælevannet som i Naturbase er registrert som rik kulturlandskapssjø. Det er planlagt et annekset til hytta på tilleggsarealet. Avstand fra annekset til vannet oppgis i søknad å være ca. 25 m. Eksisterende hytte ligger mellom vannet og planlagt annekset. Et evt. annekset vil derfor ligge lenger vekk fra vannet enn eksisterende hytte.

Kommunen har behandlet søknaden etter jordloven og fattet vedtak om tillatelse om fradeling. I henhold til jordlovsbehandlingen berøres ikke dyrket eller dyrkbar mark. I følge jordlovsbehandlingen gir fradelingen heller ingen driftsmessige ulemper for landbrukseiendommen. I henhold til behandlingen i kommunen vil fradelingen heller ikke påvirke naturmangfoldet eller kulturlandskapet i området.

Miljøvernavdelingen mener det ikke vil være vesentlige ulemper for landbruksdriften med fradeling. En fradeling vil etter vår vurdering ikke påvirke naturverdiene i Trælevannet, eller komme i vesentlig konflikt med andre regionale målsettinger som Fylkesmannen har et særlig ansvar for å ivareta. Miljøvernavdelingen har ingen ytterligere kommentarer. «

**Intern høring:**

Landbruksavdelingen: Viser til eget vedtak etter jordloven datert 21.09.15:

« I medhold av lov om jord § 12, gis det tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på ca. 0,17 da fra gnr. 17 bnr. 3.

Det stilles vilkår om at fradelt areal legges til og sammenføres med eksisterende hyttetomt, gnr. 17 bnr. 11.»

**Vurdering:****Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt ?**

Omsøkte areal er et lite tilleggsareal til en eksisterende hyttetomt. Arealet består av noe skog med middels bonitet. En fradeling som omsøkt medfører ikke driftsmessige ulemper som er av betydning. Jordbruksareal eller viktige skogbruksinteresser blir ikke berørt av tiltaket. Ulempene som følge av tiltaket berører i svært liten grad landbruksinteressene. En fradeling vil heller ikke påvirke naturverdiene i Trælevannet.

**Ved positivt forslag til vedtak:**

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. Det er i følge Gårdskart heller ikke registrert rødlistede arter, utvalgte naturtyper eller miljøregistreringer i skogen på omsøkte sted. En kan heller ikke se at omsøkte fradeling har negative effekter på helse

Ut fra en konkret vurdering har rådmannen kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon og fatter følgende vedtak:

---

**TILLATELSE TIL DISPENSASJON OG FRADELING**

Svar på søknad om dispensasjon og fradeling §§ 19-2 og 20-1 m)

---

**Søknaden omfatter dispensasjon til fradeling av et tilleggsareal på ca. 170 m<sup>2</sup> fra gnr. 17 bnr. 3.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis varig dispensasjon for fradeling av et tilleggsareal til hyttetomt, som vist i kart datert 14.07.15. Det vises til begrunnelsen gitt i saksutredningen.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1 m) gis det tillatelse til fradeling av et areal på ca. 170 m<sup>2</sup> fra gnr. 17 bnr. 3. Det stilles vilkår om at tilleggsarealet legges til eksisterende hyttetomt med Gnr. 17 bnr. 11, og sammenføres med denne. Det stilles vilkår om at det foretas oppmåling av fritidstomt gnr. 17 bnr. 11 med tilleggsareal.**

**Det foreligger ikke protester til søknaden.**

---

Rådmannen behandler denne sak etter myndighet iht. gjeldende delegasjonsreglement. Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort.

**Videre saksgang:**

Så snart det foreligger rekvisisjon av oppmåling, oversendes saken til Søgne kommune, jf. avtale mellom Songdalen og Søgne kommune. Søgne kommune foretar oppmåling. Innkalling til kartforretning samt gebyr for dette sendes ut av Søgne kommune.

Ved spørsmål vedr. oppmåling og kartforretning ta kontakt med:

Søgne kommune,  
Postboks 1051,  
4682 Søgne  
Tlf. 38 05 55 55  
e-post: [postmottak@sogne.kommune.no](mailto:postmottak@sogne.kommune.no)

Dersom kjøp/salg av privatrettslig karakter, må partene selv tinglyse skjøte for å overføre hjemmelen til arealet.

**Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Eventuell klage skal sendes til rådmannen via teknisk sjef, jfr. forvaltningslovens §§ 28-31.

Gebyrer:

§	Type	Pris	Beløp	Mottaker	Adr.	Postnr.	Sted:
14 2q	grensejustering § 20-1 øvrige delingssaker	3750	3750	Torbjørn Træland	Fidjeåsen 90	4639	
14 7	Dispensasjon	6000	6000	Torbjørn Træland	Fidjeåsen 90	4639	

Regning sendes i eget brev.

Arne Kjell Brunnes  
Avd. leder

Anne Brattås Steen  
Rådgiver

Saksbehandler: Anne Brattås Steen  
Tlf sentralbord: 38 18 33 33  
E-mail: [postmottak@sogdalen.kommune.no](mailto:postmottak@sogdalen.kommune.no)

**Kopi til:**

Kay Christian Jørgensen	pb. 53	4685	NODELAND
Marit Haugland	Tangveien 26 B	4640	SØGNE
Inger Marie Nesland Møll	pb. 53	4685	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 innteks- og formuesgrenser. Evt kan deres advokat gi nærmere opplysninger om dette