



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

KLEPP PROSJEKTERING AS

Orstadvegen 112
4353 KLEPP STASJON

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Arkivkode: Dato:
2018/1432 -30059/2019 Bjørg Holme 12/108 11.07.2019

TILLATELSE

Svar på søknad om dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 19-1, samt tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Saksnr: Behandlet i:
462/19 Plansjefen

Byggested: Kileheia 28, 4643 SØGNE Gnr/Bnr: 12/108
Tiltakshaver: Anna Maritha Aasland Adresse: Nordsjøvegen 2442,
4360 Varhaug
Søker: KLEPP PROSJEKTERING AS Adresse: Orstadvegen 112,
4353 KLEPP STASJON
Tiltakets art: Tilbygg til fritidsbolig med bad og
avløpsanlegg

Vedtak:

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til fritidsbolig med bad, og avløpsanlegg samt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen jf. § 2, mottatt den 7.5.2019.

I samme vedtak, og i medhold av plan- og bygningsloven, godkjennes søknad om oppføring av tilbygg til fritidsbolig med bad og avløpsanlegg, mottatt den 23.10.2018. Tegninger mottatt 23.10.2018 og situasjonsplan mottatt 7.5.2019 ligger til grunn for godkjenningen.

Ansvarlige foretak er godkjent i henhold til tabell i saksutredningen

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt 23.10.2018.

Søknaden regnes for å være komplett etter mottak av søknad om dispensasjon med vedlegg den 7.5.2019 og ytterligere dokumentasjon den 10.7.2019.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til fritidsbolig med bad, og avløpsanlegg samt dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen.

Det foreligger utslippstillatelse datert 11.7.2019. For nærmere beskrivelse av avløpsanlegget, se denne.

Bruksarealet øker ikke som følge av tiltaket.

Grad av utnytting for eiendommen øker ikke som følge av tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i arealdelen til kommuneplanen.

Søknad om dispensasjon:

Tiltaket er i strid med kommuneplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen jf. § 2, vedrørende oppføring av avløpsanlegg og tilbygg til fritidsbolig med bad.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Agder for uttalelse. Miljøvernavdelingen har ingen merknader til søknaden.

Arealenheten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

Vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

Det søkes etablering av avløpsanlegg som skal betjene en eksisterende fritidsbolig. Tiltaket er i strid med gjeldende kommuneplan og er avhengig av dispensasjon fra plankravet å kunne få tillatelse. Tiltaket er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningslovens § 20-1 a). For slike tiltak er det i henhold til kommuneplans § 2, plankrav.

Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven

§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis.

Omsøkte eiendom er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse i arealdelen til kommuneplanen. Omsøkte tiltak gjelder utslippsanlegg og innredning av bad i eksisterende fritidsbolig.

Det anses lite hensiktsmessig å utarbeide en reguleringsplan for et såpass begrenset tiltak. Vi kan heller ikke se at hensynet bak plankravet blir skadelidende ved at det gis dispensasjon.

Naturmangfoldet skades ikke ved gjennomføring av tiltaket, og vi kan ikke se at friluftsliv eller andre allmenne interesser påvirkes. Vi kan av den grunn ikke se at hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Det er en fordel at en eksisterende fritidsbolig får en oppgradert avløpsløsning som tilfredsstillende dagens krav.

Områdene vil etter utbygging fremstå slik de gjør i dag, og allmenne interesser skades dermed ikke som følge av tiltaket. Med bakgrunn i dette kan vi ikke se at de hensynene bestemmelsene skal ivareta blir skadelidende.

Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt. Kommunen skal i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, nå vurdere om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det anses som en fordel både for samfunnet og eier av fritidsboligen at den får en oppgradert miljøvennlig avløpsløsning.

Vi kan ikke se at det er spesielle ulemper knyttet til tiltaket.

Fordelene anses ved dette for å være vesentlig større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon gis.

Konklusjon vedrørende dispensasjonssøknaden:

Arealenheten har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer etter ovenstående med at hensynene bak bestemmelsen og lovens formål, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og forutsetningene for på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas.

Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøfordingelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Estetiske krav:

Plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:

Anlegget må plasseres som oppgitt i søknaden.

Dersom det ved kontroll av plassering i utførelsesfasen, er avvik i forhold til innsendt situasjonsplan/gitt tillatelse, må det innsendes ny revidert situasjonsplan og **evt. søknad om endring av tillatelse**. Dersom eventuelle avvik betinger endring av tillatelse, skal arbeidene stanses til det foreligger endringstillatelse.

Gjennomføringsplan:

Hver gang et nytt foretak erklærer ansvar i byggesaken, skal kommunen motta oppdatert gjennomføringsplan fra ansvarlig søker.

Erklæring om ansvarsrett:

Erklæring om ansvarsrett i samsvar med gjennomføringsplan må være innsendt til kommunen før de enkelte foretak starter sin del av arbeidet.

Alle foretak som har erklært ansvarsrett for prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Ansvarlige foretak:

L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

Foretaksnavn	Funksjoner	Tiltaks-klasse	god-kjenning	Beskrivelse
Anna Maritha Aasland	UTF	1	P	Graving, tømmer, montering av tanker og rør.

Tilsyn:

I henhold til kapittel 25 i plan- og bygningsloven, har kommunen plikt til å føre tilsyn i byggesaker for å sikre at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser, og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tilsynet skal føres i et slikt omfang at det kan avdekke eventuelle regelbrudd, og kommunen avgjør selv i hvilke saker og på hvilke områder det skal føres tilsyn. Tilsynet kan føres når som helst i løpet av byggesaken, og inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. § 23-3 andre ledd.

Med bakgrunn i dette varsles det om at tilsyn kan bli foretatt i alle kommunens byggesaker.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler:

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, - forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 21-10 tredje ledd for at feil og mangler utbedres

Ferdigstillelse:

Før tiltaket tas i bruk/settes i drift skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest/ driftstillatelse eller eventuelt midlertidig bruks-/ drifts tillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1, må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. Serviceavtale
3. ”Som bygget” tegninger dersom det er foretatt mindre justeringer/endringer som ikke går ut over gitt tillatelse.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Vi gjør oppmerksom på at utvendige vann- og avløpsledninger skal innmåles, og sendes kommunen på SOSI-format, før brukstillatelse kan gis.

Vi varsler samtidig om at hvis søknadspliktige tiltak blir tatt i bruk uten at kommunen har utstedt ferdigattest eller brukstillatelse, vil det bli vurdert å ilegge overtredelsesgebyr, jf. PBL § 32-8 punkt d.

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, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, Arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Bortfall av tillatelse:

Vedtaket om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

Gebyr:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 13 668,-. Regning blir sendt separat.

På grunn av lang behandlingstid beregnes det ikke gebyr for dispensasjonen.

Med hilsen

Mette Erklev
fagleder byggesak

Bjørg Holme
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Vedlegg

- 1 Tegning av etterpoleringsgrøft
- 2 tegning

Kopi til:

Anna Maritha Aasland Nordsjøvegen 2442 4360 Varhaug