



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Olav Charles Arneberg

Bekkedalen 4
4638 Kristiansand S

Deres ref:

Vår ref:
2019/911 -19129/2019

Saksbehandler:
Roger Olsen

Arkivkode:
16/100

Dato:
25.04.2019

TILLATELSE

Svar på søknad om dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 19-1, samt tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4.

Saksnr:
288/19

Behandlet i:
Plansjefen

Byggested: Øygardsheia 82, 4643 SØGNE
Tiltakshaver: Olav Charles Arneberg

Gnr/Bnr: 16/100
Adresse: Bekkedalen 4,
4638 Kristiansand S

Søker: Olav Charles Arneberg
Tiltakets art: Tilbygg

Vedtak:

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg til fritidsbolig på GB 16/100 – Øygardsheia 82. I tillegg søkes det om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag.

I samme vedtak, og i medhold av plan- og bygningsloven § 20-4 og § 21-4, godkjennes søknaden om oppføring av tilbygg, mottatt den 01.03.2019. Tegninger og situasjonsplan mottatt 01.03.2019 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 01.03.2019.
Søknaden er komplett.

Søknaden:

Det søkes om oppføring av tilbygg til fritidsbolig på GB 16/100 – Øygardsheia 82.

Bebygd areal for tilbygget er oppgitt til 39,5 m².

Grad av utnytting for eiendommen er oppgitt til 12 % BYA.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er avsatt til byggeområde for fritidsboliger i arealdelen til kommuneplanen. Kommuneplanen er vedtatt 28.02.2019.

Søknad om dispensasjon:

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 1-8, byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannens i Agder har i sin uttalelse: *«Fylkesmannen ved miljøvernavdelingen har vurdert saken opp mot nasjonale og regionale interesser vi er satt til å ivareta, men har i dette tilfelle ingen spesielle merknader.»*

Vest-Agder Fylkeskommunen har ikke svart innen fristen. Administrasjonen vurderer dette som at Fylkeskommunen ikke har merknader til tiltaket.

Vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

Plan- og bygningslovens § 1-8 om forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjø skal ivareta de allmenne interesser og unngå uheldig bygging i strandsonen. Tomten og område rundt fremstår som privatisert, og allmennhetens interesser synes ikke å bli svekket som følge av tiltaket. En kan heller ikke se at tiltaket vil få negativ virkning på kystlandskapet i større grad.

Administrasjonen kan ikke se at tiltaket har noen endrede konsekvenser for tilgjengeligheten langs - eller til – sjøen, eller i forhold til allmenheten. Dette vektet i favør av dispensasjon.

Deler av tilbygget vil bli synlig fra sjøen, og kan påvirke landskapsinteressene, og dermed medføre en ulempe i forhold til en dispensasjon. Dette må imidlertid ses i sammenheng med at det dreier seg om en tomt som allerede er bebygd i dag, og det dreier seg om å føre opp et mindre tilbygg til eksisterende fritidsbolig.

Relevante punkter i søkers begrunnelse for at dispensasjon skal kunne innvilges (begrunnelsen gjengis med kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar):

I 2002 bygde vi nåværende hytte på Øygardsheia 82. Da vi har blitt en større familie i senere år, har vi nå fått et behov for å utvide hytta med ett ekstra soverom, bad og bod.

Arealutvidelse

Flere hytter i nabolaget har de siste årene fått tillatelse til å utvide med enten anneks eller tilbygg. Det gjelder også hytter som ligger innen 100.metersbeltet langs sjø. Etter at vi bygde vår hytte i 2002, har Søgne kommune utvidet grensen for totalareal for hytter. Vår hytte, med omsøkt tilbygg, vil ligge godt innenfor denne grensen.

Administrasjonen er positivt til at hytter utvides opp mot de, til enhver tid gjeldende bestemmelser for utnyttelse av eiendommen. Spesielt er det positivt at slik utvidelse fører med seg en viss grad av standardheving på eksisterende bygg, med tanke på klima.

Det er i tiden etter at fritidsboligen ble oppført, vært endringer i hvordan utnyttelsesgrad for fritidseiendommer beregnes. Kommuneplanen som gjaldt den gang opererte med utnyttelse i form av bruksareal. Dette er endret til bebygd areal (BYA), i senere kommuneplaner. Det er i dag tillatt å bygge opptil 120 m² BYA, inkludert uthus og anneks. Fritidsboligen vil med omsøkt tiltak ligge godt innenfor dette.

Konklusjon vedrørende dispensasjonssøknaden:

Arealenheten har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer 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 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 kunnskapsgrunnlaget 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 miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Estetiske krav:

Arealenheten har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 01.03.2019 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg, og plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:

Tiltaket plasseres etter vedlagte tegninger og situasjonskart.

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.

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 skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10, jfr. forskrift om byggesak SAK § 8-1, må innsendes:

1. Oppdatert gjennomføringsplan.
2. ”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 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:

Vedtak 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 18 110,-. Regning blir sendt separat.

Tiltakshaver gjøres oppmerksom på at gebyret vil bli belastet den til enhver tid gjeldende morarentesats, hvis fakturaen ikke betales til rett tid. Ved klage på gebyret vil det påløpe renter fra forfall, til betalingen skjer, såfremt klagen ikke tas til følge.

Med hilsen

Mette Erklev
fagleder byggesak

Roger Olsen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Vedlegg

- 1 E - Tegning
- 2 D - Situasjonsskart

Kopi til:

VEST-AGDER

Postboks 517 Lundsiden 4605 KRISTIANSAND S

FYLKESKOMMUNE

FYLKESMANNEN I AGDER

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL