



# SØGNE KOMMUNE

## Arealenheten

Torstein Bull-Rode Jensen

Søgneveien 226  
4640 Søgne

Deres ref:

Vår ref:  
2018/2940 -28558/2019

Saksbehandler:  
Bjørge Holme

Arkivkode:  
18/434

Dato:  
01.07.2019

---

### TILLATELSE

Svar på søknad om dispensasjon etter Plan- og bygningslovens § 19-1.

---

Saksnr:  
436/19

Behandlet i:  
Plansjefen

---

Byggested:	Søgneveien 226, 4640 SØGNE	Gnr/Bnr:	18/434
Tiltakshaver:	Torstein Bull-Rode Jensen	Adresse:	Søgneveien 226, 4640 Søgne
Tiltakets art:	Dispensasjon fra byggeforbudet langs Søgneelva for oppføring av halvtak/tilbygg		

#### Vedtak:

**Søknaden omfatter oppføring av halvtak/tilbygg til bolig. En tillatelse er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Søgneelva.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra byggeforbudet langs Søgneelva jf. kommuneplanens bestemmelse § 14.**

**Tilbygget er unntatt fra søknadsplikt. Søknad etter plan- og bygningsloven § 20-4, mottatt den 6.9.2018 behandles derfor ikke.**

**Søknad om dispensasjon er mottatt den 6.9.2018. Tegninger og situasjonsplan mottatt 14.1.2019 ligger til grunn for godkjenningen.**

**Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtaket.**

---

#### Saksutredning:

##### Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt 6.9.2018.  
Søknaden regnes for å være komplett etter mottak av uttalelse fra Statens Vegvesen 14.3.2019.

**Søknaden:**

Søknaden omfatter dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Søgneelva, for oppføring av halvtak/tilbygg til bolig

Ved en feil er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan og ikke kommuneplanen. Dette anses som en skrivefeil. Søknaden tolkes til å gjelde dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Søgneelva, nedfelt i kommuneplanen.

Bruksareal for tiltaket er ikke oppgitt men antas å være ca. 14 m<sup>2</sup>. BYA er oppgitt til 15 m<sup>2</sup>.

Grad av utnytting for eiendommen er beregnet til 12,6 % BYA.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er avsatt til LNFR-formål i arealdelen til kommuneplanen.

Relevante bestemmelser i saken:**§ 14 Vassdrag, pbl § 11-11 nr. 5**

Søgneelva er et vernet vassdrag. Innenfor 100 metersbeltet til Søgneelva med sidevassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl 20-1. For stedbunden næring gjelder

**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 planen, vedrørende byggeforbud i 100-metersbeltet langs Søgne elva.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Agder for uttalelse, og Fylkesmannens Landbruksavdeling har ingen merknader til tiltaket.

Statens vegvesen har ingen merknader til en eventuell dispensasjon.

Fagleder Miljø- og landbruk har ingen merknader til tiltaket.

Vest-Agder Fylkeskommune har ikke svart innen fristen.

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

*Det søkes om å oppføre et halvtak/tilbygg for ved og redskap. Eiendommen har ingen plass for oppbevaring av ved og redskaper og lignende ting.*

Administrasjonen kan ha forståelse for dette behovet.

**Konklusjon vedrørende dispensasjonssøknaden:**

Gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2019, og er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Kommuneplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

### 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 forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene **blir** vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNF-formål i kommuneplanen, men også innenfor 100-meterbeltet langs Søgneelva. Her er det byggeforbud.

Eiendommen er en boligeiendom som er plassert i et LNF-område. Hele eiendommen ligger i 100-metersbeletle langs Søgneelva, så det er ikke mulig å plassere tiltaket slik at det ikke kommer i konflikt med byggeforbudet. Tiltaket har et svært begrenset omfang. Administrasjonen mener derfor at de forhold som byggeforbudet skal ivareta ikke blir noe mer skadelidende ved at dette tilbygget oppføres enn nåværende situasjon uten tilbygget.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet, vil hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt.

Dersom dispensasjon **kan** gis etter vilkåret i første punktum, må det, i henhold til PBL § 19-2 andre ledd andre punktum, videre vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Administrasjonen kan ha forståelse for eieres behov for utvendig oppbevaringsplass. Dette vil gjøre boligen mer brukbar, noe som anses som en fordel. I forhold til byggeforbudet i 100-metersbeltet langs elva, må det vektlegges at tiltaket utføres på allerede bebyggt eiendom, og fører derfor ikke til ytterligere privatisering. Tiltaket anses ikke å få negative konsekvenser for allmenheten.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. På denne eiendommen er det ikke mulig å plassere en tilbygget uten dispensasjon, da hele eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs elva.

Administrasjonen mener etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon derfor gis.

Kommunen mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

**Naturmangfoldloven:**

Det vises til uttalelse fra fagleder Miljø- og landbruk.

**Ansvar:**

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med denne tillatelsen, samt alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven.

**Plassering**

Tiltaket må plasseres i henhold til situasjonsplan og tegninger som er lagt til grunn for tillatelsen.

**Ferdigstillelse:**

Når tilbygget er ferdig må det meldes fra til kommunen, se vedlagte skjema.

**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, og 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:**

Det beregnes ikke gebyr, da kommunens saksbehandlingsfrist er overskredet.

Med hilsen

Mette Erklev  
fagleder byggesak

Björg Holme  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift*

**Vedlegg**

- 1 Oversendelse av redigert kart / tegning - halvtak - GB 18/434
- 2 5188-melding-om-bygning-eller-tilbygg-som-er-unntatt-soknadsplikt

**Kopi til:**

FYLKESMANNEN I AGDER  
VEST-AGDER  
FYLKESKOMMUNE

Postboks 788 Stoa  
Postboks 517 Lundsiden

4809 ARENDAL  
4605 KRISTIANSAND S