



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Christoffer S Christensen

Bergeveien 54
4640 Søgne

Vår ref:

2015/1107 - 40321/2019

Saksbehandler:

Bjørge Holme

Arkivkode:

2/37

Dato:

03.12.2019

Tillatelse til dispensasjon - to tilbygg - heving av terreng - GB 2/37 - Bergeveien 54 - fradeling fra GB 2/10

Utv.saksnr	Til behandling i:	Vedtaksdato
672/19	Plansjefen	

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Søgneelva, jf. kommuneplanens § 14, for oppføring av to tilbygg, terrengheving og fradeling av tilleggsareal til GB 2/37.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Søgneelva jf. kommuneplanens § 14, mottatt i kommunen 6.7.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

Kopi av dette vedtaket må vedlegges ved senere innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-3 eller § 20-4.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon. Kommunen opplyser at ved innlevering av søknad om tillatelse til tiltak kan vedtaket føre til avslag på bakgrunn av andre forhold som ikke er blitt behandlet i dette vedtaket.

Hilsen

Terje Axelsen
fung. fagleder byggesak

Bjørge Holme
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Arealenheten behandler denne sak i henhold til delegert myndighet.

Søknaden:

Det søkes om dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Søgneelva jf. kommuneplanens § 14 for oppføring av to tilbygg, terrengheving og fradeling av tilleggsareal til GB 2/37.

Det ene tilbygget ligger delvis på arealet som søkes tilmålt. Det kan derfor ikke gis byggetillatelse før dette arealet er fradelt og sammenføyd med GB 2/37.

Gjeldende plangrunnlag:

De aktuelle arealene ligger innenfor LNF-område hvor spredt boligbygging er tillatt i arealdelen til kommuneplanen. Kommuneplanen er vedtatt i 2019.

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

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.

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 byggeforbudsbeltet på 50 meter på hver side av vannstrengen for Søgneelva med sidevassdrag. Finnes ikke alternativ lokaliseringmulighet på eiendommen, kan nødvendige driftsbygninger i landbruket lokaliseres innenfor 50-metersbeltet til vassdraget.

§ 15 Hensynssoner, pbl § 11-8**d. Faresone - flom (H320)**

Innenfor flomsonene for; Søgneelva og Lundeelva, tillates ikke oppført ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold. Flomsonen for Søgneelva er 500-års flom uten klimapåslag, dette tilsvarer ca. 200-års flom med 20 % klimapåslag. Flomsonen for Lundeelva er beregnet 200-års flom med klimapåslag på 20 %. Dersom det skal tillates tiltak må det være avklart at tilstrekkelig sikkerhet blir ivaretatt.

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.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannens miljøvernavdeling har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta. Ut fra eksisterende situasjon på stedet vil vi ikke frarå dispensasjon. Dette forutsetter bl.a. at hensynet til vassdragsnatur, flomfare og dyrket mark ivaretas.

Agder Energi Nett AS har ingen innvendinger på at det bygges to tilbygg på boligen i Bergeveien 54, Søgne. Tilbygget mot sør (garasje/ balkong) kommer nærmest høyspentledningene, og er på arkitekttegningen minimum 6 meter fra ytterfase (ytterste høyspentledning). Tilbyggene er dermed i sin helhet plassert utenfor høyspentlinjens byggeforbudssone, og godkjennes. Det presiseres at avstanden fra ytterste høyspentfase og bort til nærmeste bygningsdel må være minimum 6 meter når bygget er ferdig bygget.

Statens vegvesen har i brev datert 9.2.2019 gitt dispensasjon fra byggegrensa mot Fv. 168, Bergeveien. Vilkår stilt av vegvesenet må følges.

Vest-Agder Fylkeskommune har ikke kommet med uttalelse innen fristen.

Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i kursiv skrift, med administrasjonens påfølgende kommentar:

Eneboligens nye garasjedel søkes plassert 55 m fra elva. Det er ca. samme avstand som det sørøstvendte hjørne på eksisterende enebolig har pr. i dag.

Det søkes også om fradeling av en parsell fra GB 2/10 på 475 m² og heving av et areal på ca. 175 m² med inntil 0,5 m. Parsellen disponeres allerede i dag av GB 2/37 og er registrert i gårdskart NIBO som bebygd.

Den omsøkte parsell vil på en naturlig måte komplementere boligtomten, gi bedre adkomst og parkering, med mulighet for å kunne snu på egen eiendommen.

Eier av GB 2/10 har akseptert endret adkomstforhold til jordet sør for parsellen. Det er vår vurdering at tiltakene i tilknytning til eksisterende enebolig, samt fradelingen ikke vil komme i konflikt med dyrket mark eller naturhensyn. Vi vurderer videre at formålet i kommuneplanen ikke blir vesentlig tilsidesatt med omsøkte tilbygg på eneboligen eller fradeling av parsell.

Utførelse og valg av materialer er gjort med tanke på fare for flom, samt plasseringen av garasjen i forhold til høyspentlinjen.

Kommuneplanen sier at hvis det skal tillates tiltak må det være avklart at tilstrekkelig sikkerhet blir ivaretatt.

Det vises ellers til administrasjonens samlede vurdering nedenfor.

Administrasjonens samlede vurdering:

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 100-meterbeltet langs Søgneelva. Her er det byggeforbud.

Hele eiendommen ligger i 100-metersbeltet langs Søgneelva, så det er ikke mulig å plassere tiltaket slik at det ikke kommer i konflikt med byggeforbudet. Tilbyggene som søkes oppført vil ikke komme nærmere elva enn dagens bolig. Administrasjonen mener derfor at de forhold som byggeforbudet skal ivareta ikke blir noe mer skadelidende ved at tilbyggene og fradelingen gjennomføres enn nåværende situasjon. Eiendommen disponerer allerede arealet som skal tilmåles eiendommen. At det nå også formelt blir en del av GB 2/37 gir mer ryddige eiendomsforhold.

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 ønske om å tilpasse boligen til sine behov for. Dette vil gjøre boligen mer hensiktsmessig for eier, noe som anses som en fordel. I forhold til byggeforbudet i 100-metersbeltet langs elva, må det vektlegges at tiltaket utføres på allerede bebygd 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 noe 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.

Bortfall av tillatelse

Dispensasjonen gjelder i 3 år fra vedtaksdato. Etter dette faller dispensasjonen bort. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for endelig vedtak i klagesaken.

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. Klagen skal innen fristens utløp sendes til Søgne Kommune, arealenheten, p.b. 1051, 4682 Søgne.

Gebyr:

Det beregnes ikke gebyr pga. lang behandlingstid.

Kopi til:

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
Vest-Agder Fylkeskommune	Serviceboks 517	4605	KRISTIANSAND S
GIS-avdelingen, her			