



# SØGNE KOMMUNE

## Arealenheten

Møvik Byggetjenester AS  
Andøyfaret 33  
Kristiansand S

Vår ref: 2018/3025 - 9038/2019      Saksbehandler: Jan Inghard Thorsen      Arkivkode: 40/1      Dato: 19.02.2019

### **Dispensasjon for fradeling av to boligtomter, samt for etablering av vei, renseanlegg og avløpsledning til sjøen - GB 40/1 - Salthaug**

Utv.saksnr	Til behandling i:	Vedtaksdato
152/19	Plansjefen	19.02.2019

**Det søkes om fradeling av to boligtomter. Videre søkes det om etablering av adkomstvei, renseanlegg og tilhørende avløpsrør mellom tomtene og sjøen.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra LNF formålet i kommuneplanen og det generelle bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, pbl. § 1-8. Dispensasjonen gjelder fradeling, samt opprusting/ etablering av vei og avløpsanlegg i LNF område og 100-metersbeltet, samt etablering av rørtrasé for avløpsledning mellom tomtene og sjøen.**

**I samme vedtak gis det dispensasjon fra formålet i sjø for legging av avløpsledning i tråd med tillatelse gitt i henhold til havne- og farvannsloven. Det vises til søknadens vedlagte situasjonskart.**

**Dispensasjonen gis på følgende vilkår:**

- **Avløpsledning og avløpsanlegg skal legges så skånsomt som mulig i terrenget. Terrenget skal tilbakeføres slik at tiltaket etter noe tid ikke vil være synlig, med unntak av kummer for inspeksjon. I strandsonen tillates det ikke sprenging, dersom avløpsledningen ikke kan legges i løsmasser må denne bores i fjell.**
- **Alle tiltak utenom vei, avløpsanlegg og trasé for avløpsledning skal legges på utsiden av 100 metersbeltet langs sjøen.**

**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

Mette Erklev  
fagleder byggesak

Jan Inghard Thorsen  
byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift*

Arealenheten behandler denne sak i henhold til delegert myndighet.

### **Søknaden:**

Det søkes om dispensasjon for fradeling av to boligtomter, samt for etablering av vei, renseanlegg og avløpsledning til to nye boliger. Boligene skal plasseres utenfor 100 metersbeltet, i område hvor det er åpnet for spredt boligbygging og er sånn sett i tråd med kommuneplanen. Behovet for dispensasjon knytter seg til at en mindre del av tomtene ligger utenfor det arealet hvor det er åpnet for spredt boligbygging og nærmere sjøen enn 100-meter. Dispensasjon er også påkrevd for de deler av veien og renseanlegg/avløpsledning som ligger i LNF område og nærmere sjøen enn 100 meter. Søknaden er mottatt i kommunen 18.09.2018, tilleggsdokumenter er mottatt 18.10.2018, 14.11.2018 og 5.2.2019.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til LNF formål i kommuneplanen. Størsteparten av tomtene er innenfor område hvor det er åpnet for spredt boligbygging. Det opplyses i søknaden at de planlagte boligene skal plasseres mer enn 100 meter fra sjøen og i område for spredt boligbygging. Boligene vil da kunne oppføres uten dispensasjoner, dette vil bli omsøkt på et senere tidspunkt.

### **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:**

Saken har vært oversendt Vest-Agder Fylkeskommune og Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder for uttalelse.

Fylkesmannens Miljøvernavdeling uttaler seg til saken i brev av 1.11.2018, hvor det sies: «Miljøvernavdelingen har vurdert omsøkte tiltak opp mot de nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og har ut fra dette ingen merknader til saken».

Fylkeskommunen v/Fylkeskonservator, ba i e-post av 19.10.2018 om å bli kontaktet for befarings av eiendommen. I e-post av 14.11.2018 underrettes kommunen om at konservator har foretatt befarings og har etter dette ingen merknader til saken.

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

*Selve bebyggelsen vil bli plassert utenfor 100 m beltet. Vi anser eiendomsgrenser som byggegrenser, dvs. at tomtene kan opparbeides innenfor tomtegrenser.*

Da boligene plasseres utenfor 100-metersbeltet og i område hvor det er åpnet for spredt boligbygging vil ikke dette betinge dispensasjon. Kommunen kan imidlertid ikke gi tillatelser til at tomtene kan opparbeides innenfor tomtegrenser, slik søker her forutsetter. I denne saken er det kun veien, avløpsanlegget og avløpsledningen som behandles og det gis dispensasjon for. Dersom det på et senere tidspunkt skal oppføres garasje, eller andre tiltak som blir liggende i 100-metersbeltet vil dette måtte søkes om særskilt. Det kan ikke settes byggegrenser mot sjøen i en byggesak, dette kan bare ordnes ved regulering, eller via kommuneplanarbeid.

*Begrunnelse for dispensasjoner: Fradeling vil ikke være til hinder for friluftsinnteresser/allmenne rettigheter.*

At det kan oppføres to boliger i dette området på Salthaug er allerede klarlagt gjennom kommuneplanen. Det at deler av de fradelte tomtene, samt vei, og avløpsanlegg blir liggende utenfor område avsatt til spredt boligbygging, vil i denne sammenheng ha svært liten betydning.

*Tiltak i 100-metersbeltet vil være små.*

De beskrevne tiltak som omsøkes i denne saken, som kommer i konflikt med 100 metersbeltet er begrenset til selve fradelingen, samt etablering av vei og avløpsanlegg. Dette er som tiltakshaver påpeker små tiltak som har liten betydning i forhold til de vurderinger som skal gjøres. Eventuelle fremtidige tiltak på de fradelte tomtene vil måtte avklares gjennom senere søknader, eventuelle tiltak i 100-metersbeltet vil betinge dispensasjon på vanlig måte.

*Fradelingen vil styrke bosetningen på stedet. Det er fra før flere boliger som er etablert her. De tiltak som gjøres i LNFR området utenfor det området som er avsatt i plan gjelder atkomstveg og del av avløpsanlegget, det vil ikke hindre formålet nevneverdig. Hensynene i plan blir ikke vesentlig tilsidesatt når dette allerede er avklart i Kommuneplanen.*

Gjennom kommuneplanen er det uttrykt politisk ønske om å styrke bosetningen nettopp på dette stedet ved at det er avsatt til spredt boligbygging. At det foretas mindre justeringer av tomter, utenfor det arealet som er avsatt, har i denne sammenheng liten betydning. At vei og avløpsanlegg kommer delvis i 100 metersbeltet vil heller ikke ha særlig betydning, da dette er små tiltak som neppe vil bli synlig fra sjøen.

**Administrasjonens samlede vurdering:**

Det søkes om dispensasjon for fradeling av to tomter for fremtidig oppføring av to stk. boliger. Videre søkes det om dispensasjon for etablering av vei og avløpsanlegg, med avløpsledning til sjøen. Deler av tiltaket er i strid med kommuneplanens LNF formål og det generelle bygge og deleforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen. Administrasjonen kan imidlertid ikke se at plankravet kommer til anvendelse i denne saken, da det ikke gjelder plankrav for de områdene der det åpnes for spredt boligbygging. Plankravet kommer heller ikke til anvendelse i forhold til avløpsanlegg og tiltakene på veien er av såpass begrenset art at det ikke rammes. Denne delen av søknaden vurderes derfor ikke videre.

Deler av vei og avløpsanlegg blir liggende i område avsatt til LNFR område i gjeldende kommuneplan, noe som innebærer at dette vil betinge dispensasjon fra formålet.

Videre vil deler av de samme tiltakene bli liggende i 100-metersbeltet mot sjøen og vil betinge dispensasjon fra pbl. § 1-8. Deler av de nye tomtene blir liggende i 100-metersbeltet, men det vurderes som positivt at boligene planlegges utenfor 100-metersbeltet mot sjøen.

Plan- og bygningslovens § 1-8 om byggeforbudet i 100-metersbeltet, skal ivareta forhold som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Administrasjonen kan ikke se det bebygde preget vil endres vesentlig, eller at forholdet til allmenne interesser blir vesentlig tilsidesatt som følge av en dispensasjon, da området allerede er bebygd i dag. Det privatiserte preget endres ikke i vesentlig grad, og kommuneplanen åpner opp for spredt boligbygging i området. Tiltaket vil etter administrasjonens mening ikke ha vesentlig betydning for de forhold bestemmelsen om bygge- og deleforbudet i 100-metersbeltet skal ivareta, og vi kan ikke se at en dispensasjon vil svekke bestemmelsen på et generelt grunnlag.

Etter en konkret vurdering av saken kan ikke administrasjonen se at tiltaket har betydning i forhold til LNFR området. Dette begrunnes med at landbruksinteresser på eiendommen berøres i svært liten grad. Eiendommen er i sin helhet privatisert og ikke tilgjengelig for allmennheten. Vi kan heller ikke se at tiltaket vil føre til skade for naturmangfoldet, da området allerede er bebygd med flere boliger. Da boliger planlegges utenfor 100 metersbeltet vil ikke selve boligene ha betydning for de forhold som skal vurderes i henhold til byggeforbudet i pbl. § 1-8.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for fradeling av to tomter for fremtidig bygging av en bolig pr. tomt, som omsøkt vil hensynet bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Samme vurdering er gjort i forhold til de tiltak som skal utføres i form av vei og avløpsanlegg i 100 metersbeltet.

Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt. Videre må det, i henhold til Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne.

Vi kan ikke se at tiltaket medfører spesielle ulemper for naboer eller allmennheten for øvrig. Ingen naboer har hatt merknader til omsøkt tiltak. Ved en dispensasjon vil bosetningen på Salthaug styrkes og oppvoksende generasjoner gis muligheter til å etablere seg på hjemstedet. Kommunen har gjennom den vedtatte kommuneplanen signalisert at dette er en ønsket utvikling og de mindre justeringene som her blir foretatt kan vi ikke se har negative konsekvenser.

Kommuneplanen, med bestemmelser og retningslinjer, ble vedtatt av kommunestyret den 20.12.2012, og er en forholdsvis ny plan som ikke bør fravikes. Kommuneplanen er

imidlertid en svært grovmasket plan og de endringene som tiltakshaver her ønsker i forhold til det området som er avsatt til spredt boligbygging er forholdsvis små. Det er en fordel at tomter som godkjennes for bebyggelse har en god kvalitet med hensyn på sol og utsiktsforhold og de endringene som søkes om her har i denne sammenhengen liten betydning.

Kommunen anbefaler likevel at eiere av denne eiendommen og naboeiendommer vurderer mulighetene for å få til en felles reguleringsplan for området, da dette i vesentlig grad ville lette fremtidige byggesaker i området. Slik situasjonen er nå vil i realiteten enhver endring på den delen av tomtene som ligger innenfor 100-metersbeltet medføre at det vil måtte søkes om dispensasjon.

Ulempen med at det gis dispensasjoner, er i første rekke fare for at det skapes presedens, både innenfor nærområdet, men også i resten av kommunen. I en dispensasjonssak må det foretas en vurdering av momentet med uheldig presedens for liknende saker, og det vil ved enhver dispensasjon følge med en risiko for at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være tale om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Her dreier det seg om boliger som det er åpnet opp for i kommuneplanen, og dispensasjonskravet utløses av at disse boligene trenger forsvarlige adkomst- og avløpsmuligheter. Vi kan derfor ikke se at faren for presedens er til stede.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon, er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. I denne saken skal avløp føres til sjø, og det finnes derfor ikke alternativer som ikke vil kreve dispensasjon.

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

### **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:**

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr. 10.935,-.  
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.**

### **Kopi til:**

Vest-Agder Fylkeskommune

Postboks 517 Lundsiden 4605 Kristiansand S

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder    Postboks 788 Stoa    4809    Arendal  
Albert Salthaug    Salthaugveien 83    4516    Mandal

GIS-avdelingen, her v/ Eystein Ripegut