



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Linda Ø. og Andreas Tag

Røsstadveien 360
4641 Søgne

Deres ref:

Vår ref:
2019/136 -8866/2019

Saksbehandler:
Roger Olsen

Arkivkode:
47/26

Dato:
07.03.2019

TILLATELSE

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

Saksnr:
149/19

Behandlet i:
Plansjefen

Byggested:	Røsstadveien 360, 4641 SØGNE	Gnr/Bnr:	47/26
Tiltakshaver:	Linda Ø. og Andreas Tag	Adresse:	Røsstadveien 360, 4641 Søgne
Søker:	Andreas Tag	Adresse:	Røsstadveien 360, 4641 Søgne
Tiltakets art:	Tilbygg, påbygg til bolig, samt rivning og oppføring av garasje.		

Vedtak:

Søknaden omfatter rivning av tak – oppføring av påbygg og tilbygg til bolig. I tillegg søkes det om rivning og oppføring av ny garasje. Tiltaket er avhengig av flere dispensasjonsforhold – se saksutredningen.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon på følgende vilkår:

- **Vilkår gitt av Agder Energi Nett i epost datert 15.02.2019 skal etterkommes.**
- **Vilkår gitt av Statens Vegvesen i epost datert 04.03.2019 skal etterkommes.**

I samme vedtak, og i medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 21-4, godkjennes søknaden om rivning av tak – oppføring av påbygg og tilbygg til bolig, og rivning og oppføring av ny garasje, mottatt den 10.01.2019. Tegninger og situasjonsplan mottatt 10.01.2019 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 10.01.2019.

Søknaden regnes for å være komplett etter mottak av uttalelse fra Statens Vegvesen den 04.03.2019.

Søknaden:

Det søkes om å rive tak på bolig – oppføring av påbygg og tilbygg til bolig. I tillegg søkes det om rivning og oppføring av ny garasje. I forbindelse med de omsøkte tiltak på boligen søkes det også om fravik fra teknisk forskrift (TEK10(17)), vedrørende krav om energi, tetthet og ventilasjon.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra:

- Plankrav i kommuneplanen
- PBL § 1-8 byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø
- Byggeforbudssone under kraftlinjer (Gjelder garasje)
- Avstandskrav til bygging nær fylkesvei

Bruksareal for boligens omsøkte del er oppgitt til 84 m².

Bruksareal for garasjen er oppgitt til 47 m².

Grad av utnyttning for eiendommen er oppgitt til 180m² BYA, hvilket gir BYA på ca. 6 %.

Spesielle forhold:

Det er søkt om fravik fra TEK17 for krav til energi, tetthet og ventilasjon.

Krav til tetthet er gitt i TEK17, kapittel 14. Administrasjonen vurderer det som uhensiktsmessig å kreve lekkasjetall for tiltaket, men minimumskravet til energieffektivitet for bygningsdeler må ivaretas, samt tetting av overganger mellom tilbygg og påbygg mot eksisterende bygg.

Krav til ventilasjon er gitt i TEK17 § 13-1, Generelle krav til ventilasjon.

Ventilasjonsbehovet anses som tilfredsstillende etter de krav som er satt i TEK17 for naturlig og mekanisk ventilasjon. På bakgrunn av dette vurderer administrasjonen fravik fra teknisk forskrift for ventilasjon, som ikke relevant og søknadsgrunnlaget bortfaller.

Avklaring rundt den totale byggeforbudssonen nær kraftlinjer.

Kommunens kartgrunnlag viser at boligen ligger innenfor byggeforbudssonen. Med bakgrunn i dette, valgte kommunen og kontakte Agder Energi Nett for en avklaring om boligen ligger under eller er i grense mot byggeforbudssonen. Agder Energi Nett foretok befarings på eiendommen og tok en kontrolloppmåling av boligen. Det ble avklart at boligen ikke ligger i byggeforbudssonen og det vil derfor ikke være behov for søknad om dispensasjon fra denne, for tiltakene tilknyttet boligen. Vedrørende garasjen vil denne bli oppført i byggeforbudssonen og er avhengig av dispensasjon. Dispensasjonen på vilkår er gitt i epost datert 15 februar 2019. Se avsnitt «uttalelser fra annen myndighet»

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er ikke regulert, men avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanen er vedtatt 20.12.2012.

Søknad om dispensasjon:

Tiltaket er i strid med:

- Plankrav i kommuneplanen
- PBL § 1-8 byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø
- Byggeforbudssone under kraftlinjer (Gjelder garasje)
- Avstandskrav til bygging nær fylkesvei

og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra ovennevnte, vedrørende, å rive tak på bolig – oppføring av påbygg og tilbygg til bolig. I tillegg søkes det om rivning og oppføring av ny garasje.

Rivning er i utgangspunktet ikke avhengig av dispensasjon, men inngår som en del av saken.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Agder for uttalelse, og har blant annet sagt følgende i sin uttalelse:

«Fylkesmannens miljøvernavdeling har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, og har ikke spesielle merknader»

Søknaden har vært forelagt Agder Energi Nett for uttalelse, og har blant annet sagt følgende i sin uttalelse:

«Det tillates å bygge ny garasje på tomten hvor dagens garasje står under følgende forutsetninger:» se epost datert 15 februar 2019 for forutsetningene.

Søknaden har vært forelagt Statens Vegvesen for uttalelse, og har blant annet sagt følgende i sin uttalelse:

«Statens vegvesen har ingen merknader til en eventuell dispensasjon. Dersom dispensasjon innvilges vil det etter søknad kunne påregnes at dispensasjon fra byggegrensa mot fv. 204 vil bli gitt. Garasjen må plasseres slik at det er snumuligheter på egen eiendom.»

Vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens § 2, samt fra plan- og bygningsloven § 1-8, forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen.

Vurdering av hensynet bak plankravet:

Hensikten med å sette plankrav i kommuneplanen er at områder avsatt til utbyggingsformål skal inngå i reguleringsplaner. Dette er for å gi lik ramme og helhet til de aktuelle eiendommene innenfor en plan, og samtidig ivareta hensynet til barn og unge, offentlige myndigheter og allmenheten.

Plankravet i kommuneplanen skal i hovedsak ivareta en helhetlig planlegging i forhold til infrastruktur, miljø og overordnede konsekvenser av en utbygging innenfor område. I dette tilfelle søkes det om å rive tak på bolig – oppføring av påbygg og tilbygg til bolig. I tillegg søkes det om rivning og oppføring av ny garasje.

Administrasjonen kan ikke se at hensynet bak plankravet blir vesentlig tilsidesatt som følge av det omsøkte tiltaket. Eiendommens bruk endres ikke, og det skal ikke opprettes nye boenheter. Samtidig vil kommuneplanens bestemmelser gjelde i dispensasjonssaken, slik de også vil være førende i en eventuell reguleringsprosess.

Vurdering i forhold til plan- og bygningslovens § 1-8 forbud mot tiltak i 100-metersbeltet: 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, da det kun dreier seg om til- og påbygg til allerede eksisterende bolig. Det samme gjelder for garasjen ang. plassering.

Tiltakene vil bli synlig fra sjøen, og kan påvirke landskapsinteressene, og dermed medføre en ulempe i forhold til en dispensasjon. Dette må imidlertid også ses i sammenheng med at det dreier seg om en tomt som allerede er bebygd i dag, og det dreier seg om å heve takets høyde på eksisterende bolig, et tilbygg, samt å oppføre en erstatningsgarasje.

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.

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

«Plankravet er normalt av generell karakter, og intensjonen bak et slikt krav er å være en sikkerhetsventil for enkelte typer arealer og enkelte typer tiltak slik det fremkommer av lovens ordlyd.

Vi vurderer det slik at de aktuelle tiltakenes omfang og karakter ikke skulle utløse behov for sikkerhetsventilen, og at en dispensasjonsvurdering her er bedre egnet. I tråd med kommunens egen vurdering i andre mindre saker, anser vi ikke intensjonen bak det generelle plankravet for å være å kreve reguleringsarbeid ibm tiltak som dette. Tiltakene kan ikke forutsettes å føre til endret eller økt bruk/belastning av området, infrastruktur eller annen som normalt er relevant i plansammenheng. Vi vurderer det derfor slik at hensyn bak plankrav i kommuneplanen ikke blir skadelidende eller tilsidesatt ved dispensasjon.»

Administrasjonen vurderer langt på vei situasjonen på samme måte som søker. Området er avsatt til boligbebyggelse, og det er knyttet overordnede bestemmelser til disse i kommuneplanen. En detaljreguleringsplan vil ikke endre situasjonen vesentlig for denne eiendommen.

Når det gjelder påstand om at intensjonen bak plankravet er å være en «sikkerhetsventil», kan vi ikke se at dette er riktig. Plankravet i kommuneplanen er satt fordi man i forbindelse med visse tiltak har behov for en helhetlig avklaring av ulike interesser som man ikke klarer å fange opp ved behandling av enkeltsaker. I denne forbindelse vil det heller være muligheten til å gi dispensasjon fra plankravet, nedfelt i plan- og bygningslovens kapittel 19, som kan fungere som en sikkerhetsventil.

«Forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag er ment å sikre at det tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og annen allmenne interesser. Vi kan ikke se at ønskede tiltak vil ha noen negativ påvirkning på nevnte forhold. De omsøkte tiltakene har ingen interesse eller funksjon for andre, og benyttes ikke f.eks. for tilkomst til sjøen. Tilbygg er prosjektert mot vei og ikke mot sjøen. Påbygget er prosjektert for å utnytte arealet på loftet på en hensiktsmessig måte. En heving av mønet på ca. 1,4 meter vil gi to store soverom og loftstue, som vil utgjøre en stor fordel for familien. Boligen ligger tilbaketrukket fra sjø og en stor terrasse mot øst vil delvis skjule gavelveggen. Tiltakene er planlagt med en arkitektonisk utforming som ment å sikre god harmoni med eksisterende bygg, samt vise respekt for miljøet boligen ligger i.»

Administrasjonen er enig i at eiendommen fremstår som privatisert, og at forbudet mot tiltak i 100- beltet ikke blir berørt i vesentlig grad. Det er i hovedsak snakk om å bygge på eksisterende bebygde områder på eiendommen, bortsett fra et tilbygg som utgjør nytt bebygd areal. Tilbygget blir riktig nok plassert foran eksisterende bolig, og godt synlig fra sjøen, men

dette kan ikke administrasjonen se, gir noen ytterligere endring av landskapsbilde, i forhold til eksisterende bolig.

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 på gitte vilkår, å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2, jfr. § 19-3 foreligger.

Som vilkår er satt:

- Vilkår gitt av Agder Energi Nett AS i epost datert 15.02.2019
- Vilkår gitt av Statens Vegvesen i epost datert 04.03.2019

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 miljøforingelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, blir også ivaretatt.

Estetiske krav:

Arealenheten har lagt fasadetegninger mottatt 10.01.2019 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk, og vi mener at plan og bygningslovens krav til estetikk anses oppfylt.

Beliggenhet og høydeplassering:

Garasje og tilbygg plasseres som vist på tegninger og i henhold til gjeldende vilkår.

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
Andreas Tag	SØK/PRO /UTF	1	P	SØK, tømrerarbeid og tilhørende prosjektering

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 27362,-. Regning blir sendt separat.

Beregning av behandlingsgebyr:

Gebyr er beregnet etter gjeldende satser på søknadstidspunktet.

Behandling av søknad, § 20-3: kr 13668,-

Behandling av dispensasjon: kr 10935,-

Behandling av personlig ansvarsrett: kr 2759,-

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 Søknad om dispensasjon - Mottatt 10.01.18
- 2 Kart - Forslag til påbygg / tilbygg
- 3 4 kart
- 4 Korrigering av uttalelse fra Agder Energi Nett AS til søknad om dispensasjon - GB 47/26 - Røsstadveien 360
- 5 Uttalelse til dispensasjonssøknad - tilbygg bolig - Røsstadveien 360 - GB 47/26 i Søgne kommune

Kopi til:

Statens vegvesen region sør

FYLKESMANNEN I AGDER

AGDER ENERGI NETT AS

Postboks 788 Stoa

Postboks 794 Stoa

4809 ARENDAL

4809 ARENDAL