



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

ADVOKAT RICHARD LIPPENS
Postboks 1055
4682 SØGNE

Vår ref:

2019/1050 - 44281/2019

Saksbehandler:

Terje Axelsen

Arkivkode:

69/14

Dato:

21.10.2019

Dispensasjon - fradeling av parsell fra GB 69/14 - Lohneveien

Utv.saksnr	Til behandling i:	Vedtaksdato
769/19	Plansjefen	

Det søkes om dispensasjon for fradeling av en parsell på ca. 1 dekar som skal benyttes som tilleggsareal til GB 69/60.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra LNF- formål i kommuneplanens arealdel, mottatt i kommunen den 19.03.2019. Det vises for øvrig til delingskart, mottatt den 09.07.2019, samt tegninger og situasjonskart for garasje, mottatt den 26.09.2019.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Fradelt parsell skal sammenføres med GB 69/60 før byggetillatelse for tilbygg/garasje kan gis.

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

Terje Axelsen
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Arealenheten behandler denne sak i henhold til delegert myndighet.

Søknaden:

Det søkes om fradeling av en parsell på ca. 1 dekar fra en større landbrukseiendom, GB 69/14. Parsellen skal senere sammenføres med GB 69/60, som etter sammenføyningen vil få et areal på i overkant av 3 dekar.

Gjeldende plangrunnlag:

Parsell som søkes fradelt ligger i all hovedsak innenfor område avsatt til LNF-område med spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Den nordligste delen av parsellen, ca. 200 m², ligger innenfor område avsatt til LNF-formål. Det er den delen av parsellen som bryter grensen til LNF-formålet som utløser krav om dispensasjon for delingen. For resten av parsellen er det ikke nødvendig med dispensasjon. Kommuneplanen er vedtatt den 28.02.2019.

Spesielle forhold:

Det ble i opprinnelig søknad også søkt om dispensasjon for oppføring av frittstående garasje med bebygd areal på 112 m². Man er senere gått bort fra dette, og ønsker nå å bygge garasjen som tilbygg til boligen.

I kommuneplanens § 12 b er det gitt begrensning på størrelsen for frittstående garasjer i LNF-område for spredt boligbebyggelse. Denne bestemmelsen kommer imidlertid ikke til anvendelse i denne saken siden garasjen bygges som tilbygg til bolig. Det er dermed ikke nødvendig med dispensasjon for garasjens størrelse.

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.

Protester/bemerkninger:

Foreligger ikke.

Uttalelser fra annen myndighet:

Fylkesmannen i Agder sier blant annet følgende i sin uttalelse: «Fylkesmannens miljøvernavdeling har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta. Vi vil etter dette ikke frarå dispensasjonen.»

Fagleder miljø og landbruk i Søgne kommune har gitt tillatelse til deling etter jordloven i vedtak datert 16.05.2019.

Vest-Agder fylkeskommune har ikke uttalt seg innen tidsfristen på 4 uker.

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

Hovedhensynet bak det generelle byggeforbudet i LNF-områder er å forhindre at verdifulle arealer for landbruk, natur og friluftsliv forringes, nedbygges eller oppstykkes.

Aktuelt område består av relativt uthogd skog og er omkranset av eksisterende bebyggelse og vei. Området fremstår ikke som verdifullt og en kan ikke se at hensynet bak planens bestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Vi mener fordelene med en dispensasjon er klart større enn eventuelle ulemper. Parsellen er allerede tynt beplantet og dens plassering, i utkanten av eiendommen mot eksisterende bebyggelse, omkranset av boliger og vei, medfører allerede begrensninger i eventuell skogsdrift. Etter utbygging av ny E39, i tråd med vedtatt reguleringsplan, vil området i enda mindre grad kunne benyttes til produktiv skogsdrift idet området vil bli fysisk adskilt fra det som i fremtiden vil bli hoveddelen av eiendommen. Eiendommen har således liten verdi som skogeiendom, men vil kunne avhjelpe søkers behov for egnet plass til bygging av garasje. Administrasjonen er enig i at parsellen har liten verdi som landbruks-/skogbruksareal. Det viser også det faktum at hoveddelen av parsellen er avsatt til LNF-område med spredt boligbebyggelse. Det foreligger også tillatelse til fradelingen etter jordlovens § 12.

Administrasjonens samlede vurdering:

I opprinnelig søknad var det tatt med søknad om dispensasjon for størrelse på garasje. Siden garasjen nå skal bygges som tilbygg til boligen, er det bare søknad om dispensasjon for deling, delvis ut i LNF-formålet i kommuneplanens arealdel, som behandles.

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 bygningslovens § 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 forskrifter 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 blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Hensynene bak bygge- og deleforbudet i LNF-områder er i hovedsak å ivareta allmennhetens interesser, ivareta forhold for stedbunden næring, samt hindre at tilgjengeligheten til omkringliggende naturområder reduseres. I dette tilfellet gjelder det bare en mindre fradeling fra LNF-området, ca. 200 m².

Etter en konkret vurdering av saken kan ikke administrasjonen se at tiltaket har betydning i forholdet til LNF-området. Tiltaket vil ikke føre til at tilgjengeligheten reduseres, og det vil ikke medføre begrensninger for stedbunden næring. GB 69/14 er en større landbrukseiendom, og det er bare snakk om en mindre del som skal fradeles. Dette vil ikke ha noen betydning i forhold til eiendommens drift eller ressursgrunnlag.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for fradeling av parsell fra GB 69/14 vil ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd første punktum er dermed oppfylt.

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

Fordelen ved å gi dispensasjon er å legge til rette for en arealoverdragelse som vil skape et hensiktsmessig tilleggsareal til naboeiendommen GB 69/60. Arealet ligger helt sør på avgivereiendommen, og har liten verdi som jordbruks-/skogbruksareal i drift. Administrasjonen anser det også som en stor fordel at kommunens fagmyndighet har gitt tillatelse til fradeling etter jordloven.

Vi kan ikke se at tiltaket vil medføre vesentlige ulemper, verken for allmennheten eller offentlige myndigheter.

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 om at saken vil kunne skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være snakk om rettslig og faktisk sammenlignbare saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Denne konkrete saken vurderes til ikke å gi føringer i form av uheldig presedens på grunn av sakens begrensede omfang.

Etter en konkret vurdering av fordeler og ulemper finner administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum kan 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:

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr. 11 153,-.
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.

Vedlegg:

1. Situasjonkart – fradeling
2. Situasjonkart - garasje

Kopi til:

Stian Antonsen Larsen	Lohneveien 214	4642	Søgne
Øystein Støle Lohne	Lohneveien 172	4642	Søgne
FYLKESMANNEN I AGDER	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL

GIS-avdelingen, her