



MØVIK BYGGETJENESTER AS

Andøyfaret 33  
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref: 2016/207 - 40207/2018      Saksbehandler: Bjørg Holme      Arkivkode: 75/2      Dato: 09.07.2019

**Tillatelse til dispensasjon - to eneboliger med adkomstvei - GB 75/14 -  
Stubstad 168 - GB 75/15 - Stubstad 170 - GB 75/2**

<b>Utv.saksnr</b>	<b>Behandlet av:</b>
441/18	Plansjefen

**Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens LNF-formål og byggeforbudet i 50-metersbeltet langs vassdrag, for oppføring av to eneboliger med avløpsanlegg, på GB 75/14 og GB 75/15, samt adkomstvei på GB 75/2.**

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-områder og byggeforbudet i 50-metersbeltet langs vassdrag, jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 14, mottatt i kommunen 12.7.2018, og presisering mottatt 9.10.2018. 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

Mette Erklev  
fagleder byggesak

Bjørg 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 LNF-områder og byggeforbudet i 50-metersbeltet langs vassdrag, jf. bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 14, for oppføring av to eneboliger med adkomstvei og utslippsanlegg.

Det er også søkt dispensasjon fra plankravet i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel § 2. Etter at vi mottok søknaden er kommuneplanen endret slik at plankravet nå kun gjelder i byggeområder. Det er derfor ikke nødvendig med dispensasjon fra plankravet.

I følge plan- og bygningsloven § 21-7 femte ledd skal saken behandles etter den planen som gjaldt da fristen gikk ut. Det betyr at denne saken skulle vært behandlet etter forrige kommuneplan, men da dette kunne vært endret ved å trekke søknaden, og deretter fremme en ny, likelydende søknad, finner ikke kommunen grunnlag for å behandle forholdet rundt plankrav.

Tomtene får vann fra brønn og det er gitt utslippstillatelse etter forurensningsloven.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommene ligger innenfor område avsatt til LNF-formål i kommuneplanen.

Relevante bestemmelser i kommuneplanen:**§ 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.

Innenfor 50 metersbeltet til øvrige vassdrag er det ikke tillatt med tiltak etter pbl § 20-1. Finnes ikke alternativ lokaliseringmulighet på eiendommen, kan nødvendige driftsbygninger i landbruket lokaliseres innenfor 50-metersbeltet til vassdraget. Eksisterende tiltak kan gjenoppføres når elde, brann, naturskade etc. oppstår.

I områder der veier, ligger nærmere enn den angitte avstand, innskrenkes byggeforbudssonen til å gjelde arealet mellom veien og vedkommende vann eller vassdrag.

**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:**

Fylkesmannen i Vest-Agder uttalte i forbindelse med tidligere dispensasjonsbehandling bla. Følgende: Tomtene på ca. 1,5 dekar vil strekke seg fra ca. 20 til 50 meter fra vannet. Tomt merket nr. 2 vil også bli liggende nær ei lita tjønn. Avstanden tomtene i mellom utgjør nærmere 30 meter.

På Stubstad er det for øvrig avsatt areal hvor det er åpnet opp for spredt utbygging av 1 bolig. Dette arealet ligger imidlertid tilbaktrukket og over 50 m fra Gåsevann på det nærmeste. For øvrig er det fra før ikke bebyggelse omkring vannet. Nærmeste bygg er et landbruksbygg som ligger ca. 100 m unna og inntil atkomstveien ut til de nye boligtomtene. Tomtene vil for øvrig bli liggende på et lite høydedrag eksponert ut mot vannet. Boligbygging her vil dermed bryte opp naturlandskapet rundt vannet på en uheldig måte. I tillegg fører dette til en privatisering av denne delen av Gåsevann.

Et eventuelt dispensasjonsvedtak kan lett skape en uheldig presedens og dermed bl.a. svekke kommuneplanen som styringsdokument. Det bør være mulig å finne en lokalisering av tomtene innenfor området på eiendommen hvor det er åpnet for spredt boligbygging. Vi gir etter dette kommunen råd om å avslå søknaden.

Vest-Agder fylkeskommune: har ikke kommet med uttalelse innen fristen.

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

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

*Det vises til tidligere dispensasjonssøknad.*

Her ble det argumentert for at de foreslåtte tomtene hadde en bedre plassering enn det området som var satt av til spredt boligbygging. Arealet som ble fradelt til boligformål var ikke egnet til landbruk. Arealet som var avsatt til spredt boligbygging var bedre egnet til landbruk. På bakgrunn av dette gav plan- og miljøutvalget 29.4.2015 tillatelse til dispensasjon, sak 2014/1381, saks nr. 75/15, i strid med administrasjonens innstilling. Tomtene ble fradelt på bakgrunn av denne tillatelsen.

Denne dispensasjonen er nå utløpt uten at det er blitt gitt byggetillatelse for boligene. Boligene som var vist i den opprinnelige dispensasjonssaken var i én etasje og hadde flatt tak. Boligene i søknaden som nå behandles har saltak og er i 2 etasjer.

I den reviderte dispensasjonssøknaden er søknad om dispensasjon fra 50-meters grensen til vassdrag begrunnet på følgende måte:

*Avstand til tjønna her som er del av vassdrag er mindre enn 50 m. Av den grunn er det valgt minirensaneanlegg med etterpolering som gir absolutt høyeste rensegrad. Det er ikke kjente drikkevannsinteresser i vassdraget. Utslippssaken er godkjent i saksnr. 2015/2974 og bekken har helårsvannføring. Eiendommen ligger i sone 2.*

*Byggene er ikke utsatt for flom da de er plassert flere meter høyere enn vannstand. Tomtene er fradelt for formålet og avstand til vassdrag blir større fra bebyggelse enn fra tomtegrenser. Vi mener det foreligger flere fordeler enn ulemper ved å dispensere fra avstandskravet i KP § 13 (§ 14 – vår tilføyelse), jfr. PGL § 11-11.5. Hensynet til vassdraget ikke blir forringet med den plasseringen som er valgt. Det skal ikke gjøres inngrep i vassdraget.*

### **Administrasjonens samlede vurdering:**

Det søkes om dispensasjon for å oppføre eneboliger, med utslippsanlegg, på to fradelte boligtomter i LNF-område. Det søkes også om dispensasjon for adkomstveien til tomtene. En tillatelse er avhengig av dispensasjon fra LNF-formålet og kommuneplanens byggeforbud i 50-metersbeltet langs vassdrag.

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

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.

Plan- og miljøutvalget har 29.4.2015 gitt dispensasjon for fradeling av tomtene og oppføring av boliger på tomtene. Det vises til denne behandlingen. Tomtene ble fradelt, og oppmålt, på bakgrunn av denne tillatelsen. Intensjonen var at det også skulle gis tillatelse til å bygge boliger på tomtene. Rett sør for de aktuelle tomtene er det et område som på kommuneplanen er avsatt til LNF-område hvor spredt boligbygging er tillatt. Den ene tomten tangerer dette området. Den andre tomten er plassert ca. 20 m fra dette området.

Siden tomtene allerede er fradelt til boligformål i tråd med plan- og miljøutvalgets vedtak, anses det å gi størst forutsigbarhet og også tillate bygging av boliger på tomtene. De omsøkte boligene med saltak anses ikke å skade hensynet bak byggeforbudet i 50-metersbeletet langs vassdrag og byggeforbudet i LNF-områder mer enn boligene med flatt tak, som var skissert i opprinnelig søknad om dispensasjon. Det er 4.3.2015 også gitt tillatelse etter jordloven, noe som tilsier at landbruksinteressene heller ikke vil bli skadelidende om dispensasjon innvilges.

De ca. 3 daa som er fradelt berører ikke dyrka eller dyrkbar jord. Begge tomtene ligger i sin helhet i et område klassifisert som uproduktiv skog, i skogbruksplanen betegnet skrapskog. Adkomst til tomtene skjer via eksisterende vei som forlenges fram til tomtene. Arealet som blir berørt av veiforlengelsen er uproduktiv skog med mye innslag av berg i dagen. Landbruksveien som sikrer adkomst til skogressursene blir heller ikke berørt av tiltaket.

Det aktuelle vassdraget er ikke et viktig vassdrag i friluftsliv sammenheng. Avstanden til vannet er over 15 m for den ene tomten og mer enn 25 m for den andre tomten. Boligene kommer enda lengre bort fra vannet enn dette. Hensynene som byggeforbudet langs Vassdrag skal ivareta, anses tilfredsstillende ivaretatt med denne avstanden i denne delen av kommunen.

Kommuneplanen åpner for noe spredt bebyggelse i Søgne kommune i områder som er nærmere angitt på plankartet, uten at det er krav om reguleringsplan for disse områdene. 50-metersbeltet langs vassdrag, søkes bevart ubebygd. Vassdrag anses som en særlig verdifull naturtype som ønskes bevart uberørt.

En dispensasjon anes ikke å ha uheldige konsekvenser for helse og tilgjengelighet. En dispensasjon kan ha uheldige konsekvenser for miljø og landskap, da naturen og området rundt vassdragene ikke lengre vil være like uberørt hvis dispensasjon innvilges. Når det gjelder konsekvenser for barn og unge, så vil ikke naturen og området rundt bli bevart like uberørt, til glede for kommende generasjoner, hvis det gis dispensasjon.

I denne saken er det allerede gitt dispensasjon for fradeling av tomtene. Intensjonen har derfor vært at det også skal kunne bygges boliger på tomtene, siden de ble fradelt til boligformål. Det er uhensiktsmessig å ha fradelte boligtomter som ikke kan bebygges. Dispensasjonene er gitt forholdsvis nylig, selv om treårsfristen er utløpt. Hensynet til forutsigbarhet tilsier derfor at tomtene også bebygges etter intensjonen. En dispensasjon i dette tilfellet vil derfor ikke skape uheldig presedens og på den måten svekke kommuneplanen som styringsverktøy.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for oppføring av to eneboliger med adkomstvei, på tomtene som allerede er fradelt, vil ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd første punktum er derfor oppfylt

Da må det må i henhold til. Pbl § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Det anses som en fordel med tiltaket at det opprettes to nye boliger i område med god tilgang til naturen. Dette anses som en fordel for barn og unge.

Flytting av tomtene fra område hvor spredt boligbygging var tillatt til det aktuelle stedet er en fordel for landbruksinteressene, siden denne plasseringen av tomtene ikke berører dyrket eller dyrkbar mark.

Det anses som en fordel for naboeiendommen med noen flere boliger i nærheten.

I forhold til forutsigbarhet, er det en fordel at det gis tillatelse til å bygge på tomter som er godkjent fradelt til dette formål.

Det anses ikke spesielle ulemper knyttet til søknaden.

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. Protesterende parter er dags dato underrettet om tillatelsen, med kopi av dette vedtak. 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, da saksbehandlingsfristen er overskredet.

**Vedlegg**

- 1 2 Kart
- 2 2 Tegninger
- 3 2 Veg
- 4 D 1
- 5 Utslippstillatelse - minirensanlegg - GB 75/2 - Stubstad 166
- 6 Tillatelse til dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av 2 boligtomter - GB 75/2 - Stubstad 166
- 7 Info vedr. klagerett

**Kopi til:**

Jan Stubstad

Stubstad 166 4640 Søgne

Fylkesmannen i Agder

## ORIENTERING OM ADGANG TIL Å KLAGE OVER ENKELTVEDTAK

Denne orienteringen gir veiledning dersom du ønsker å klage over et forvaltningsvedtak du har fått underretning om.

<b>Klagerett</b>	Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse (fvl. §28).
<b>Frist for å klage</b>	Fristen for å klage er <u>3 uker</u> fra det tidspunkt melding om vedtaket kom fram til parten (fvl. §29). Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Hvis du har særlig grunn, kan du søke om forlengelse av klagefristen. Du bør da nevne grunnen til at du trenger fristforlengelse
<b>Hvem kan det klages til</b>	Du kan klage til et forvaltningsorgan (klageinstansen) som er overordnet det organ som fattet vedtaket (fvl. §28), men klagen skal imidlertid sendes til det organ som har fattet vedtaket (fvl. §32). Hvis dette organet ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse (fvl. §33).
<b>Rett til å kreve begrunnelse</b>	Hvis det ikke er gitt en begrunnelse for vedtaket, kan du kreve å få den oppgitt. Krav om begrunnelse må fremsettes innen utløpet av klagefristen (fvl. §24). Klagefristen blir i disse tilfellene avbrutt, og ny klagefrist (3 uker) begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen (fvl. §29).
<b>Innholdet i klagen</b>	Klagen skal være skriftlig. Klagen skal nevne det vedtak som påklages, eller den eller de endringer i vedtaket som ønskes. Klagen må begrunnes. Andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen bør også nevnes. Klagen må undertegnes (fvl. §32).
<b>Utsettelse av i verksetting</b>	Selv om det foreligger klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid anledning til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagebehandlingen er avgjort (fvl. §42).
<b>Rett til å se sakens dokumenter</b>	Med visse begrensninger har du rett til å se alle dokumentene i saken. Du må i tilfelle henvende deg til det organet som har fattet vedtaket (fvl. §§18 og 19).
<b>Kostnadsdekning ved klagesaken</b>	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Vær imidlertid oppmerksom på at det gjelder særlige inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat vil kunne gi nærmere veiledning. Dersom et vedtak blir endret til gunst for en part, vil vedkommende under visse forutsetninger kunne kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket (fvl. §36).

Bestemmelser om klage på enkeltvedtak finnes i forvaltningslovens kap. VI. For øvrig har forvaltningsorganet en alminnelig veiledningsplikt (fvl. §11) som også innbefatter veiledning med hensyn til spørsmål om klagen.

---

### Rutiner for klagebehandling:

#### **Klage på vedtak med hjemmel i plan- og bygningsloven:**

- *Klage på vedtak om dispensasjoner: Administrasjonen utarbeider saksfremlegg for behandling i plan- og miljøutvalget. Dersom klagen ikke tas til følge og vedtaket opprettholdes, sendes saken videre til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.*
- *Klage på vedtak uten dispensasjoner: Administrasjonen gjennomgår klagen med mulighet for nytt vedtak. Dersom administrasjonen mener at det ikke er grunnlag for å ta klagen til følge, sendes klagen videre med en anbefaling til Fylkesmannen som fatter endelig avgjørelse.*

#### **Klage på vedtak med hjemmel i forurensningsloven, forurensningsforskriften eller Søgne kommunes avløpsforskrift:**

Forurensningsforskriften § 12-15 sier følgende om klage: Vedtak kan påklages til kommunens klagenemnd.