



## **Saksutredning:**

### **Dokumentliste:**

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt 2.5.2014. Søknaden regnes for å være komplett etter mottak av vedtak etter havne og farvannsloven 19.6.2014.

### **Søknaden:**

Det søkes om etablering av minirensanlegg, av typen Biorens - AT-15. Det søkes også om legging av avløpsledning i sjøen til 10-meters dyp.

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen. Dette gjelder bare i områder merket med R. Det aktuelle området er ikke merket med R.

Deler av tiltaket er plassert i LNF-område på kommunedelplanen og er derfor avhengig av dispensasjon fra formålet. Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen, jfr. PBL § 1-8. Disse bestemmelsene er det ikke søkt dispensasjon fra.

Det antas at begrunnelsen for søknaden og behandlingen av søknaden vil bli tilnærmet den samme uavhengig av hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra. Søknaden behandles derfor som en dispensasjon fra formålet i kommunedelplanen og fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen.

### **Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommene ligger innenfor område regulert til område for fritidsbebyggelse og LNF-område i Kommunedelplan for Borøya med omkringliggende øyer og holmer. Planen er egengodkjent 8.9.2005.

### **Søknad om dispensasjon:**

Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommunedelplanen og byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen jfr. plan- og bygningslovens (PBL) § 1-8 og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon, vedrørende etablering av minirensanlegg med utslipp til sjøen, 10-meters dyp.

### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Vest-Agder for uttalelse. Fylkesmannens miljøvernavdeling har ikke merknader til tiltaket.

Søknaden har vært forelagt Vest-Agder Fylkeskommune for uttalelse. De har ikke uttalt seg innen fristen.

Det foreligger tillatelse til tiltaket etter havne- og farvannsloven datert 19.6.2014.

Arealenheten kan ikke se at ytterligere sektormyndigheters saksområde blir direkte berørt av søknaden.

### **Vurdering av dispensasjonsspørsmålet:**

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

*Tiltakshaver ønsker å oppgradere sanitærforholdene til sine fritidsboliger. Det er ikke kommunale avløpsledninger i området og de må derfor etablere eget avløpsanlegg. Å velge et minirensesanlegg mener vi vil være til fordel for å samle og begrense de landskapsmessige inngrepene. Det vil også bli færre rør for utslipp ut til vannet, som havnesjefen i Søgne ser på som en fordel også for å begrense risiko for uønsket forurenset utslipp.*

*Det vil bli lagt vekt på å tilbakeføre området slik det var for graving og begrense de landskapsmessige inngrepene*

*Avløpsrør: Renset avløpsvann fra anlegget ledes bort i ledning som skal føres ut på østsiden av holmen til minimum 10 meters dyp. 110 mm avløpsrør legges i bakken. Ledningen som føres ut i sjøen legges i 50 med mer PE pumpeledning som belastes med betonglodd i sjøen.*

*Vi kan ikke se at det er verken offentlige eller allmenne interesser som blir berørt av installering av minirensesanlegget. Hele avløpsanlegget vil for øvrig bli skjult i terrenget. Det er ingen naboer eller drikkevann som antas å bli berørt av dette utslippet.*

Administrasjonen har forståelse for ønsket om å få innlagt vann og avløp i hyttene. Det er en fordel at flere hytter går sammen om et minirensesanlegg, slik at det bare blir en utslippsledning. Når det er ferdig vil anlegget være skjult i terrenget og ikke berøre allmenhetens interesser.

#### **Konklusjon vedrørende dispensasjonssøknaden:**

Tiltaket er i strid med LNF-formålet i kommunedelplanen og byggeforbudet i 100-metersbeletet langs sjøen. Det er kun deler av tiltaket som er plassert i LNF-området. Tiltaket vil bli skjult når det er ferdig.

Gjeldende kommunedelplan er vedtatt i 2005. Kommunedelplanen 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.

#### **§ 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, 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.

Hensynene bak kommunedelplanen er å skape en fornuftig, helhetlig og forutsigbar disponering av arealer. De aktuelle hyttetomtene er bebygde med fritidsboliger. At disse får en hensiktsmessig og miljøvennlig avløpsløsning anses å være i tråd med fritidsbolig formålet i planen. Selv om deler av anlegget er plassert i LNF-område, anses ikke LNF-formålet å bli skadelidende pga dette, da anlegget vil være lite synlig når det er ferdig.

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.

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

Administrasjonen kan ikke se at det er spesielle ulemper for allmenheten med anlegget. Fordelen med å gi dispensasjon er dermed klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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 å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 foreligger.

#### **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 ivarettatt.

#### **Estetiske krav:**

Plan og bygningslovens krav til estetikk må følges.

#### **Beliggenhet og høydeplassering:**

Minirensanlegg og ledninger legges som vist i situasjonskart datert 29.4.2014.

Påvisning utføres av eget ansvarlig foretak som er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett.

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.

#### **Ansvarlige foretak:**

S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning, P = personlig godkjenning

| Foretaksnavn            | Funksjoner   | Tiltaks-klasse | god-kjenning | Beskrivelse                                                                                  |
|-------------------------|--------------|----------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aske Rørleggermester AS | SØK/PRO /UTF | 1              | S            | Installering av Biorens minirensanlegg AT-15 til tre hytter med utslipp til sjø på 10 m dyp. |

|                  |     |   |   |                                        |
|------------------|-----|---|---|----------------------------------------|
| Landmåler Sør AS | UTF | 2 | S | Landmålingsteknisk utførelse           |
| Per Try AS       | PRO | 1 | S | Grunnarbeid v/innst. av minirensanlegg |
|                  | UTF | 2 |   |                                        |

### Tilsyn:

I perioden fra 1. januar 2013 til 31. desember 2014, er kommunen pålagt å la følgende inngå i de prioriterte tilsynsområder, jf SAK10 § 15-3:

- a) at krav til universell utforming er oppfylt i tiltak
- b) at krav til energibruk er oppfylt i tiltak

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. Underskrevet serviceavtale.
3. "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.**

Ved bygging er det behov for å ajourføre kartdatabaser. Før det kan gis brukstillatelse må vi ha mottatt informasjon om tiltakets plassering i marken. Informasjonen må innsendes på SOSI-format, og tilsvarende angivelse av koordinater, vist på papir. Kommunen kan i henhold til Statens kartverks standard tillegg B, pkt B1, kreve informasjonen på SOSI-format. SOSI-filer sendes [Postmottak@sogne.kommune.no](mailto:Postmottak@sogne.kommune.no) . og merkes med "Plassering og beliggenhetskontroll" og saksnummer.

**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 illegge 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:**

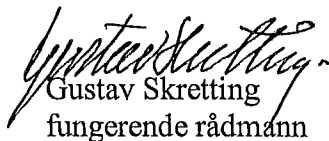
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven § 21-9.

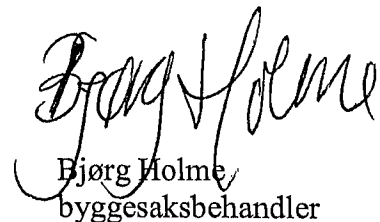
**Gebyr:**

Behandlingsgebyr, jf. kommunens regulativ for byggesaker, blir på kr 21 390,-. 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.**

Hilsen

  
Gustav Skretting  
fungerende rådmann

  
Bjørg Holme  
byggesaksbehandler

**Kopi til:**

Håkon Tønnesen Stauslandsvigen 18 4640 SØGNE