



SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

Helge Tofte

Stokkelandsåsen 25
4643 Søgne

Deres ref:

Vår ref:
2019/52 -5428/2019

Saksbehandler:
Mette Erklev

Arkivkode:
72/60

Dato:
30.01.2019

DISPENSASJON OG TILLATELSE TIL DELING

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

Saksnr:
98/19

Behandlet i:
Plansjefen

Adresse: Tangvallveien, 4640 Søgne
Rekvirent: Arild Heimdal
Tiltakets art: Fradeling av parsell

Gnr/Bnr: 72/60
Adresse: Tangvallveien 86, 4640 SØGNE

Vedtak:

Søknaden omfatter fradeling av parsell fra GB 72/60 – Tangvall. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra kommunedelplanens krav til utarbeiding av detaljreguleringsplan. Søknad med vedlegg er mottatt 04.01.2019.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra plankravet.

I samme vedtak, og med hjemmel i pbl. § 20-1 m) og § 21-4 tillates fradelingen i samsvar med søknaden og på følgende vilkår:

- **Kommunen fastsetter grensene i henhold til søknad, plan og bestemmelser.**

Oppmålingsforretning avholdes i samsvar med Matrikkellovens bestemmelser.

Saksutredning:

Dokumentliste:

Søknad med vedlegg er stemplet mottatt 04.01.2019. Søknaden regnes for å være komplett etter mottak av uttalelse fra Fylkesmannen den 17.01.2019.

Søknaden:

Det søkes om fradeling av en parsell av GB 72/60, beliggende på Tangvall. Tiltaket krever dispensasjon fra kommunedelplanen § 1.1, som sier at det skal utarbeides detaljreguleringsplan før blant annet deling kan finne sted

Eiendommen GB 72/60 består av to teiger; en på nord- og en på sydsiden av Tangvallveien. Teigen på nordsiden søkes fradelt i sin helhet.

Gjeldende plangrunnlag:

Teigen er avsatt til byggeområde for boligformål med blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse, i kommunedelplanen for Tangvall. Planen er godkjent den 26.05.2016.

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.

Søknad om dispensasjon:

Tiltaket er i strid med kommunedelplan, og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates. I medhold av plan- og bygningslovens § 19-1 er det søkt om dispensasjon fra krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan, for fradeling av parsell.

Uttalelser fra annen myndighet:

Søknaden har vært forelagt Fylkesmannen i Agder for uttale: Fylkesmannen har ved behandling av kommunedelplanen for Tangvall akseptert omdisponering av den dyrka marka på stedet. Arealet inngår i dag i forslag til planområde for nytt skolesenter på Tangvall. I denne forbindelse viser vi til vårt innspill av 04.12.2018 til planarbeidet. Fylkesmannen har etter dette ikke spesielle merknader til at parsellen fradeles.

Kommunens kommentarer til uttalelser:

Merknadene det vises til anses ikke å ha betydning for den søknaden som nå foreligger.

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

Den del av bnr. 60 som ligger på nordsiden av veien er på kommunedelplanen lagt ut til konsentrert boligbebyggelse. Søgne kommune ønsker å overta dette arealet. Siden arealet er lagt ut til bebyggelse, skal ikke saken behandles etter jordloven.

Parsellen er en egen teig på eiendommen, og fradeles i sin helhet. Dette arealet er avsatt som fulldyrka jord i gårdskart, men er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen. Forholdet til jordvernet er avklart gjennom arbeidet med kommunedelplanen, og vil bli videre vurdert gjennom reguleringsarbeidet som pågår.

Vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen. Gjeldende plan er vedtatt i 2016, og området er avsatt til byggeområde for boligformål med blokkbebyggelse og/eller konsentrert småhusbebyggelse. Arealet inngår i dag i forslag til planområde for nytt skolesenter på Tangvall, og det er i den forbindelse ønske fra Søgne kommune om å kjøpe den nå omsøkte parsellen.

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.

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, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene **blir** vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Hensynet bak plankravet er at det skal lages en helhetlig og forutsigbar plan for større områder innenfor planområdet, og ikke bygge ut stykkevis og delt via dispensasjon. Den her omsøkte parsellen inngår i et område hvor det er igangsatt planarbeid for et større område. Vi kan derfor ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

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

Det anses som en svært tungtveiende fordel at parsellen fradeles og kan overdras til kommunen, slik at kommunen blir hjemmelshaver til hele det området som nå planlegges utviklet til nytt skolesenter på Tangvall. Det legges da til rette for at man kan benytte dette området til skoleformål eller idretts-/fritidsformål. Det anses også som en stor samfunnsmessig fordel at slike formål kan samles og ligge relativt sentrumsnært.

Ulempen med at det gis dispensasjon fra planer, er i første rekke fare for at det skapes presedens, både innenfor planområdet, 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 om at saken vil kunne

skape presedens. Hvor stor denne risikoen er, må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det må imidlertid være tale om saker hvis likebehandlingshensyn skal gjøre seg gjeldende. Vi kan ikke se at andre saker vil være rettslig og faktisk sammenlignbare, med mindre det dreier seg om en helt lik sak. I et slikt tilfelle vil ikke presedensen oppfattes som uheldig.

Konklusjon vedrørende dispensasjonssøknaden:

Arealenheten har vurdert dispensasjonssøknaden og konkluderer med at hensynene bak bestemmelsen, 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.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke merknader fra varslede naboer.

Atkomst, vann og avløp

Søknaden omfatter ikke bebyggelse, og dette er derfor ikke aktuelt å vurdere nå.

Landbruk/kulturminner

Forholdet til landbruksinteresser og kulturminner er avklart da eiendommen er regulert.

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:

Vedtaket 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. 19 518,-
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.

Med hilsen

Terje Nuland
Enhetsleder Arealenheten

Mette Erklev
fagleder byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og gyldig uten underskrift

Vedlegg

1 D - Situasjonsskart

Kopi til:

Arild Heimdal

FYLKESMANNEN I AGDER

Tangvallveien 86

Postboks 788 Stoa

4640

4809

Søgne

ARENDAL