

SØGNE KOMMUNE

Arealenheten

AGDER BYGGCONSULT AS
Att. Alexander Karlsen
Postboks 2569
4678 KRISTIANSAND S

Vår ref: 2019/1120 - 25794/2019 Saksbehandler: Bjørg Holme Arkivkode: 73/142 Dato: 14.06.2019

Tillatelse til dispensasjon - garasje og terrenginngrep - GB 73/142 - Bekkeveien 12

Utv.saksnr	Til behandling i:	Vedtaksdato
393/19	Plansjefen	

Det søkes om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen jf. bestemmelsene § 1.1 og § 7.2. for oppføring av garasje og terrenginngrep.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen jf. bestemmelsenes § 1.1 og § 7.2., mottatt i kommunen 11.4.2019. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og utsnitt av reguleringskart.

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Før det kan gis byggetillatelse må område stabilitet avklares og sikres ivaretatt.
- Det tillates ikke rom for varig opphold i garasjen.
- Garasjen må prosjekteres til å tåle en 200-årsflom.

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:

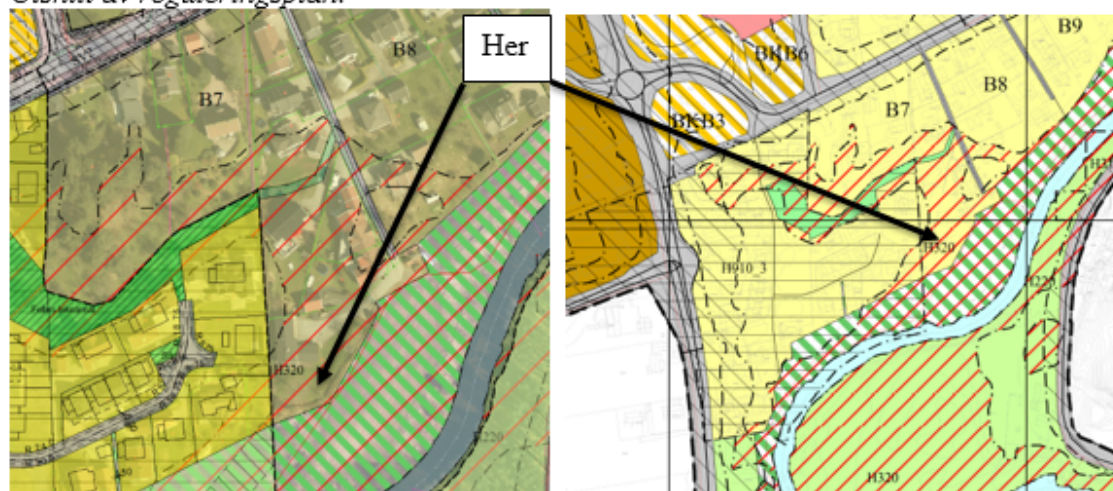
Det søkes om dispensasjon for å oppføre en ny garasje som skal erstatte garasjen som ble ødelagt av flommen. Det søkes også om dispensasjon for å erstatte en gammel søppelfylling som var under garasjen, med ny masse. Søker definerer dette som et terrenginngrep ihht. Plan- og bygningslovens § 20-1 k.)

Vær oppmerksom på at det går en kommunal overvannsledning svært nær der hvor tidligere garasje lå. Ingeniørvesenet kan akseptere den nye garasjen forutsatt at den plasseres på samme sted som tidligere garasje. Hvis den nye garasjen plasseres nærmere overvannsledningen enn tidligere garasje må saken sendes til Ingeniørvesenet for uttalelse.

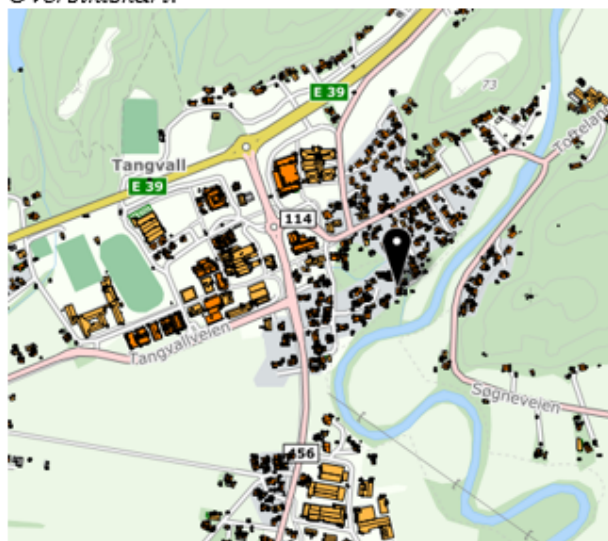
Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen ligger innenfor område regulert til nåværende boligbebyggelse i kommunedelplan for Tangvall. Eiendommen ligger innenfor hensynssone: faresone-flomfare. Planen er vedtatt 26.05.2016.

Utsnitt av reguleringsplan:



Oversiktskart:



Situasjonskart:



Relevante bestemmelser i saken:

1. GENERELLE BESTEMMELSER UAVHENGIG AV AREALFORMÅL (PBL § 11-9)

1.1. Plankrav (pbl § 11-9, nr. 1)

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg er det krav om detaljreguleringsplan før opprettelse av ny boenhet og for tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav a, d, g, **k**, l og m kan iverksettes.

1.2. Unntak fra plankravet (pbl § 11-10, nr. 1)

Boligbebyggelse

Innenfor områdene B4, B6-B13 kan det oppføres mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet og frittliggende bod og garasje på bebygd eiendom, uten krav om reguleringsplan. Samlet BYA skal ikke overstige 50 % på den enkelte tomt.

- Garasje kan ha maks BYA på 50 m². For saltak er maks gesims 3 meter og maks mønehøyde er 5 meter. For pulttak og flatt tak er maks gesims 4 meter. Takvinkel og utforming skal tilpasses boligen. Langs veg tillates garasjen oppført inntil 2 meter fra vegkant dersom den står parallelt med vegen, og inntil 5 meter fra vegkant dersom den står vinkelrett på vegen.

1.4. Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9, nr. 3)

- d. Underkant av laveste gulv i ny bebyggelse skal være minimum 0,5 meter over beregnet høyde for 200-årsflom.

1.5. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9, nr. 4)

- f. Før det kan gis byggetillatelse må områdestabilitet avklares og sikres ivaretatt.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-11, NR. 5)

Formåls grensene for byggeformål og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur angir byggegrensen mot Søgneelva. Det tillates etablering av turvei og friområde nærmere Søgneelva, som illustrert i plankartet.

7. HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

7.2. Sikringssone flom (H320), (§11-8, a)

Innenfor området angitt med hensynssone H320 er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Dersom det skal tillates bebyggelse må det være avklart gjennom en reguleringsplan.

Bestemmelser til kommuneplanen:

§ 15 Hensynssoner, pbl § 11-8

d. Faresone - flom (H320)

Innenfor flomsonene for; Søgneelva og Lundeelva, tillates ikke oppført ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold. Flomsonen for Søgneelva er 500-års flom uten klimapåslag, dette tilsvarer ca. 200-års flom med 20 % klimapåslag. Flomsonen for Lundeelva er beregnet 200-års flom med klimapåslag på 20 %. Dersom det skal tillates tiltak må det være avklart at tilstrekkelig sikkerhet blir ivaretatt.

Data fra flomsonekart:

SØGNEELVA

Profilnr	10 år	20 år	50 år	100 år	200 år	500 år
31	8.3	8.6	9.1	9.5	9.8	10.3
32	8.3	8.6	9.1	9.5	9.9	10.3

Utnyttelsen er i samsvar med arealdelen i kommuneplanen.

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 Agder:

Fylkesmannen i Agder bemerker at avstanden til Søgneelva er ca. 60 m og at søknaden derfor krever dispensasjon fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs Søgneelva. De mener gjenoppføring av garasjen på samme sted og i samme størrelse ikke vil skade nasjonale eller vesentlig regionale interesser, som de er satt til å ivareta, ytterligere. De forutsetter at hensynet til flom kan ivaretas.

Administrasjonen vil bemerke at siden § 6 i reguleringsbestemmelsene angir planens byggegrense mot elva, er det ikke behov for dispensasjon fra det generelle byggeforbudet langs elva.

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:

Da garasjen ble fjernet etter flommen, fant entreprenøren en større søppelfylling under garasjen, som trolig stammet fra 1970-tallet og som omfatter 500-600 m³. Denne eldre miljøkriminaliteten må rettes opp i, før det kan oppføres ny garasje. Dette terrenginngrepet er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Søknad om garasje og terrenginngrep omfattes ikke av plankravet i hht. Reguleringsbestemmelsenes § 1.1, jf. bestemmelsenes § 1.2. Siden eiendommen ligger i hensynssone H320 sikringssone for flom gjelder det likevel et plankrav jf. kommunedelplanens § 7.2.

Hvis terrenginngrepet er å anse som et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav k.) gjelder plankravet for dette tiltaket også etter reguleringsbestemmelsenes § 1.1. Plankravet i reguleringsbestemmelsenes § 7.2 gjelder kun bebyggelse. Vi mener derfor at det kreves dispensasjon fra plankravet i § 7.2 for garasjen og fra plankravet i § 1.1 for terrenginngrepet. Vi anser dette avviket fra søkers forståelse, å være såpass lite at søknaden kan behandles uten å endres. Siden begge de aktuelle paragrafene omhandler plankrav, anses det ikke å ha konsekvenser for de vurderinger som er gjort, hvilken paragraf det søkes dispensasjon fra.

Arealene for ny garasje utgjør 45,2 m² BRA og 48 m² BYA. I lys av tiltakets omfang og størrelse er det ikke hensiktsmessig med en slik bred prosess som en reguleringsprosess er. Tiltaket er plassert i et område som i stor grad er utbygd fra før og tiltaket skjer på en eiendom som allerede er bebygd fra før med bolig og skal erstatte en allerede oppført garasje. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra vil ikke bli vesentlig tilsidesatt, jf. pbl § 19-2 annet ledd.

Administrasjonen er i stor grad enig i dette, også sett i lys av at den nye kommuneplanen i § 15 d) åpner for bebyggelse uten rom for varig opphold hvis tilstrekkelig sikkerhet blir ivaretatt.

Selv om garasjen plasseres i flomsonen, vil dette hensynet bli ivaretatt ved at garasjen best mulig tåler belastningene ved en 100-årsflom, se vedlagte ROS-analyse. Det vesentlige terrenginngrepet vil i hovedsak bestå av å fjerne forurensende masse og fylle opp igjen med rene masser i samme høyde som det opprinnelig var. Lovens krav til helse, miljø og sikkerhet er oppfylt og dette taler for å innvilge dispensasjon.

Det foreligger ingen ulemper ved tiltaket slik vi ser det. Det vil heller ikke skape nevneverdig presedens da man vanskelig finner nøyaktig de samme kvalitetene og behov som en ser på tiltakseiendommen. Dessuten er det her snakk om en skadesak og gjenoppføring av bygg.

Utdrag fra ROS –analysen:

*Tiltaket går under hensynssone H320 sikringssone for flom. I følge bestemmelser til kommuneplan tillates det ikke oppført ny eller utvidelse av eksisterende bebyggelse **med** rom for varig opphold innenfor denne flomsonen. Videre fremgår det at for flomsonen i Søgneelva er det flomsonen 500-års flom uten klimapåslag, at dette tilsvarer ca. 200-års flom med 20% klimapåslag. Dersom det skal tillates tiltak, må det være avklart at tilstrekkelig sikkerhet blir ivaretatt.*

*Vi gjør oppmerksom på at det planlagte tiltaket er **uten** rom for varig opphold. Slik vi tolker bestemmelsen gjelder det direkte byggeforbudet i hensynssone kun for tiltak med rom for varig opphold. Like fullt går det fram av bestemmelsene pkt. 7.2 at for tiltak i flomsone kommer krav om reguleringsplan. Sett i sammenheng med plankravet mener vi det er behov for en kortfattet ROS-analyse.*

Hvis eiendommen igjen blir utsatt for flomvann, vil dette igjen kunne medføre skade på planlagt ny garasje. Dette vil etter vårt skjønn ikke være til fare for personsikkerhet, da tiltaket ikke har rom for varig opphold og kun skal benyttes som garasje og bod. Det kan være fare for verdisikkerhet. Det er altså risikoen for verdisikkerhet vi må vurdere.

Ved flom kan elvevannet trenge inn på eiendommen slik at det gir vannskader. En flom kan gi økonomisk tap ved bygningsskade. Skader kan begrenses ved å oppføre garasje med mest mulig ikke organiske materialer, og ved å oppbevare minst mulig verdigjenstander.

Det anbefales risikoreduserende tiltak, ved at det først sikres fast grunn, ringmur og støpt golv i armert betong, bærende konstruksjoner i trykkimpregnert stenderverk og deretter normal trekledning, porter, dører og vinduer. Det anbefales ikke å isolere, noe det trolig heller ikke er krav om etter VTEK17. Ved en ny flomhendelse vil det trolig ikke være nødvendig å skifte ut trekledning, trykkimpregnerte stendervek, porter, dører eller vinduer, da dette kan tørkes etter et enkelt tilfelle av flom. Det antas at tidligere garasje allerede hadde råteskader pga. alder.

Det konkluderes med at garasjen ikke skal ha rom for varig opphold. Dermed er det ikke fare for personskade. Garasjen skal benyttes som biloppstillingsplass og bod, noe som medfører verdiskade ved flom. Det er vurdert at risikoen er liten. Skulle det skje en ny flom vil trolig tiltakshaver rekke å fjerne parkerte biler og andre kjøretøy før dette blir skadet. Verdisaker som oppbevares i bod vil trolig gå tapt. Selve garasjen vil med anbefalte risikoreduserende tiltak som beskrevet, mest sannsynlig kun måtte tørkes ut, men trolig må det skiftes noe elektrisk ifm. porter. Garasjens forventede levetid på ca 50 år er mindre enn tiden til neste forventede flomhendelse om ca. 100 år.

Det må også legges vekt på at det ikke vil være mulig å plassere ny garasje andre steder på eiendommen utenfor flomsonen. Derfor vil det være naturlig å benytte samme plassering som tidligere garasje. På bakgrunn av dette mener vi det må være forsvarlig å oppføre planlagte garasje.

Administrasjonens samlede vurdering:

Gjeldende kommunedelplan er vedtatt i 2016, 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.

Kommunedelplanen 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 kommuneplan er vedtatt i 2019 og har bestemmelse om at det ikke tillates ny bebyggelse med rom for varig opphold innenfor flomsonene. Den aktuelle garasjen skal ikke ha rom for varig opphold.

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 forskriften 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.

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til nåværende boligbebyggelse, men også innenfor hensynsone flomfare, i kommunedelplanen. Her er det plankrav for omsøkt garasje fordi den ligger i flomsonen. Det er plankrav for terrenginngrep vedrørende fjerning av gammel søppelfylling, fordi dette ikke er omfattet av unntakene fra plankravet. Garasjen er unntatt fra det generelle plankravet men omfattet av det spesielle plankravet i flomsonen. Plankravet som gjelder i flomsonen gjelder kun bebyggelse og ikke terrenginngrep.

Eiendommen er i bruk som boligeiendom, men mistet garasjen i en flom. En garasje er ikke en bygning for varig opphold. Det anses ikke å være fare for personsikkerhet knyttet til oppføring av ny garasje, men det kan være fare for verdiskade.

Det er ikke mulig å plassere garasjen et annet sted på eiendommen, som ikke er berørt av flomfaren. Så lenge eiendommen er i bruk som boligeiendom er det sannsynlig at den også vil bli benyttet til plassering av bil. Muligheten til å fjerne en bil før den blir tatt av en eventuell flom anses å være tilnærmet lik uavhengig av om bilen står i en garasje eller ikke.

I følge ROS analysen er det fare for at bygningen og innholdet i boden kan bli noe skadet i en ny flom.

Siden det nå er en kjent sak for forsikringsselskap og andre at eiendommen er flomutsatt, anses det å være mulig for dem å fastsette forsikringspremien ut fra denne kunnskapen.

Kommuneplanen åpner nå også for å tillate bygninger uten rom for varig opphold i flomsonen.

Dette tilsier at en ny garasje til erstatning for den som ble ødelagt i flommen bør kunne tillates og anses å være i henhold til hensynene bak planen.

Det anses lite hensiktsmessig å utarbeide en ny reguleringsplan for et såpass begrenset tiltak, hvor hensikten er å opprettholde eksisterende situasjon. Vi mener de nødvendige vurderingene kan gjøres i en dispensasjonsbehandling, som dette.

Faren for uheldige presedensvirkninger anses i dette tilfellet å være liten.

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.

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.

En ulempe er at garasjen igjen kan bli rammet av flom. Den nye garasjen har en levetid på kanskje 50 år. En ny flom skal i teorien inntreffe om 100 år. Dette er imidlertid høyst usikkert. En kan ha forståelse for at eier ønsker å ha en garasje på eiendommen, siden denne benyttes til boligformål. Risikoen for at garasjen igjen skal bli rammet av flom er kjent. Siden kommuneplanen nå åpner for at bygninger uten rom for varig opphold kan plasseres i flomsone bør det kunne aksepteres at eier ønsker å ta risikoen ved å bygge en ny garasje, på eiendommen.

Fordelene for eier ved å oppføre en ny garasje anses større enn ulempene. De samfunnsmessige konsekvensene av tiltaket anses begrensede. Det er positivt at en gammel søppelfylling blir erstattet av ren masse.

Administrasjonen mener etter ovennevnte at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd andre punktum, kan dispensasjon derfor gis.

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. 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 11153,-. 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.

Kopi til:

Tordis Irene L. og Ole Johnny Linjord Bekkeveien 12 4640 Søgne
GIS-avdelingen, her