

REFERAT |SON| Planutvalget (2015-2019) d. 08-03-2018

Mødedato Torsdag d. 08. marts 2018 kl. 12:30

Mødested Songdalen rådhus - Juvet

Indholdsfortegnelse

Program for møtet.....	3
Godkjent- Søknad om endring av oppfylling og forstøtningsmur Midtheilia 38 A - D gnr. 110 bnr.69	6
Godkjent tiltak uten ansvarsrett og dispensasjon - riving og gjenoppbygging av boder - gnr. 75 bnr.	9
Forhåndsvarsel om pålegg for manglende ferdigstilling utomhusarbeider. Tilsyn gnr. 110 bnr. 617,	13
Godkjent- Søknad om igangsettingstillatelse. Tilbygg til skole. gnr. 77 bnr. 22 Birkelid Oasen skole	16
Avslag - Søknad om dispensasjon for VVA-anlegg og hovedtomter Mjåvann III - gnr. 75 bnr. 5.....	19
Godkjent igangsettingstillatelse - resterende arbeid - Gnr 75 / Bnr 510 - Lager- og kontorbygg. Mjå	23
Godkjent - Rammetillatelse og dispensasjon - Tilbygg til eksisterende bolig - gnr. 15 bnr. 36. Vatne	26
Godkjent søknad i ett trinn - bolig - gnr. 104, parsell av bnr. 56. Skrefjellvegen 4.....	30
Godkjent- Søknad om tillatelse i ett trinn. Installering av pipe. Gnr. 22 bnr. 40 - Innstallering av pip	34
Ekstraordinær båndtvang 2018.....	37
Godkjent -Søknad om fradeling av parsell fra gnr. 75 bnr. 474. Mjåvannsvegen 192 og 194.....	40
Godkjenning av protokoll.....	43
Kopi av brev til Adv. .Bryge ang søknad om lemping på konsesjonsvilkår gnr. 111 bnr. 2.....	45
Klage over pålegg om sikringstiltak - Midtheilia 42, gnr 110 bnr 686.....	50

Punkt 1/18: Program for møtet



MØTEINNKALLING

Planutvalget

Dato: 08.03.2018 kl. 12:30
Sted: Songdalen rådhus - Juvet
Arkivsak: 18/00006
Arkivkode: 033

Eventuelle forfall må meldes snarest.
Vararepresentanter møter etter nærmere innkalling.
Sakslisten er utlagt til offentlighet i rådhuset, på bibliotekene og www.songdalen.kommune.no

SAKSKART			Side
Program for møtet			
<ul style="list-style-type: none">• Arealplanen for Nodeland – v/kommuneplanlegger Thor Skjevraak• Utrasing Midtheilia - tilsynssak			
Delegerte saker			
32/18	16/02375-13	Godkjent- Søknad om endring av oppfylling og forstøtningsmur Midtheilia 38 A - D gnr. 110 bnr.696	5
33/18	17/01474-2	Godkjent tiltak uten ansvarsrett og dispensasjon - riving og gjenoppbygging av boder - gnr. 75 bnr. 139 .Vollevegen 2.	5
34/18	16/01318-10	Forhåndsvarsel om pålegg for manglende ferdigstilling utomhusarbeider. Tilsyn gnr. 110 bnr. 617, 667 og 663 Solsiden Bopark	5
35/18	16/01701-26	Godkjent- Søknad om igangsettingstillatelse. Tilbygg til skole. gnr. 77 bnr. 22 Birkelid Oasen skole	5
36/18	17/01073-10	Avslag - Søknad om dispensasjon for VVA-anlegg og hovedtomter Mjåvann III - gnr. 75 bnr. 5	6
37/18	17/01311-10	Godkjent igangsettingstillatelse - resterende arbeid - Gnr 75 / Bnr 510 - Lager- og kontorbygg. Mjåvannsvegen	6
38/18	17/01447-3	Godkjent - Rammetillatelse og dispensasjon - Tilbygg til eksisterende bolig - gnr. 15 bnr. 36. Vatneliveien 2	6
39/18	18/00060-5	Godkjent søknad i ett trinn - bolig - gnr. 104, parsell av bnr. 56. Skrefjellvegen 4.	7
40/18	18/00112-2	Godkjent- Søknad om tillatelse i ett trinn. Installering av pipe. Gnr. 22 bnr. 40 - Innstallering av pipe Finslandsvegen 300	7
41/18	18/00191-1	Ekstraordinær båndtvang 2018	7
42/18	18/00137-2	Godkjent -Søknad om fradeling av parsell fra gnr. 75 bnr. 474.	8

		Mjåvannsvegen 192 og 194	
Godkjenning av protokoll			
2/18	18/00006-6	Godkjenning av protokoll	10
Referatsaker			
7/18	17/00177-11	Kopi av brev til Adv. .Bryge ang søknad om lemping på konsesjonsvilkår gnr. 111 bnr. 2	11
Saker til behandling			
7/18	17/01451-6	Klage over pålegg om sikringstiltak - Midtheilia 42, gnr 110 bnr 686	12

Songdalen kommune, 28.februar 2018

Reidar Heivoll
Leder

Reidun Fredriksen
Form.skap.sekr.

**Punkt 32/18: Godkjent- Søknad om endring av oppfylling og
forstøtningsmur Midtheilia 38 A - D gnr. 110 bnr.696**



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
16/02375-13
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 06.02.2018

**Godkjent- Søknad om endring av oppfylling og forstøtningsmur Midtheilia 38 A - D
gnr. 110 bnr.696**

Byggeplass:	Eiendommen 110/696/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	110/696
Ansvarlig søker:	Agder Byggconsult AS	Adresse:	Postboks 6506 4693 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Fisnik Tahiraj Bygg AS v / Fisnik Tahiraj	Adresse:	Midtheilia 26 A 4645 NODELAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Andre småhus med 3-4 boliger /Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

TILLATELSE TIL ENDRING
Svar på søknad om tillatelse til endring

Det er søkt om endring av forstøtningsmur og oppfylling.

I medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknad om endring av opprinnelig tillatelse på vilkår som angitt.

Muren forutsettes utbedret som angitt i søknaden på bakgrunn av foreliggende dokumenter med uavhengig kontroll og tilsyn etter plan- og bygningsloven kap.25 for å øke sikkerheten til et tilfredsstillende nivå.

Saksutredning

Søknaden:

Det er gitt tillatelse til oppføring av en 4-mannsbolig og det søkes nå om endring av fylling og forstøtningsmur. Bakgrunnen er at mur og fylling er oppført annerledes enn angitt i opprinnelig søknad. Se redegjørelse fra ansvarlig søker.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler

Harald Anders Sørlien
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.n
o

Webadresse

<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Spesielle forhold, herav sikkerhet:

Det foreligger tilsyn opprettet 11.01.2018 for å få inn endringssøknad på allerede utført tiltak. Det har vært korrespondanse med søker og de ansvarlige foretak for muren. Muren er forholdsvis høy i forhold til opprinnelig søknad og en har derfor krevd uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2. Se sak 10. Kontrollen konkluderer med at muren er sikker dersom den utbedres ekstra etter valgt metode. Se utførlig redegjørelse fra ansvarlig søker som henviser til sikkerhetsberegninger med utbedringstiltak fra uavhengig kontrollør.

Igangsetting:**Ansvar:**

Erklæring om ansvarsrett foreligger på følgende ansvarsområder:

Funksjon	Tk KI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral godkj.
Uavh. kontroll	2	Geoteknikk	Stokkebø Competanse AS	J
UTF	2	Sikringsarbeider	Songdalen Fjellsprengning AS	J

Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
§ 4 Endring av tillatelse	5500	Fisnik Tahiraj

Regning sendes i eget brev

Med hilsen

Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Harald Anders Sørlien
Senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:

Agder Byggconsult AS, Alexander Karlsen

Liste over kopimottakere:

Fisnik Tahiraj Bygg AS v / Fisnik Tahiraj, Midtheilia 26 A, 4645 NODELAND

Punkt 33/18: Godkjent tiltak uten ansvarsrett og dispensasjon - riving og gjenoppbygging av boder - gnr. 75 bnr. 139 .Vollevegen 2.



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
17/01474-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 23.01.2018

Godkjent tiltak uten ansvarsrett og dispensasjon - riving og gjenoppbygging av boder - gnr. 75 bnr. 139 .Vollevegen 2.

Byggeplass:	Vollevegen 2	Eiendom:	75/139
Byggeplass:	Vollevegen 2	Eiendom:	75/139
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Ingar Ege	Adresse:	Bregnevegen 11 4647 BRENNÅSEN
Tiltakstype/ tiltaksart:	Rekkehus /Nytt bygg - ikke boligformål under 70 m2		

GODKJENT SØKNAD

Svar på søknad om tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-4.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-4 samt forskrift om byggesak § 3-1 godkjennes søknad om mindre tiltak på bebygd eiendom.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon som omsøkt.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Søknaden:

Omfatter søknad om å rive boder mot syd og gjenoppbygge med nye større boder i tilknytning til rekkehus med BRA på ca 30 m2. samt bygging av levegg mot nabogrensen i sør/øst. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 1 vedr. direkteplassering og utnyttelse.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et område som er regulert ved reguleringsplan for Volleberg I - Rekkehus Vollevegen 2.
Eiendommen er avsatt til blandet formål.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler
Samir Wisam George
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.n
o
Webadresse
<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Tillatt utnyttelsesgrad for eiendommen er 30%
%-BYA etter tiltaket er 31,4%.

Dispensasjon:

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen for Volleberg I - Rekkehus Vollevegen 2 § 1 og er avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hva som legges i begrepet vesentlig beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet.

Vurdering:

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Kommunen kan etter en vurdering av saken ikke se at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i dette tilfellet. Tiltaket innebærer en mindre overskridelse av utnyttelsesgrad. BYA etter tiltaket er 31,4 % som utgjør en økning på 1,4 %. En mener også at ekstra bod areal samt levegg i sør/øst vil heve bruksverdien på eiendommen spesielt med tanke på oppbevaringsplass.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Kommunen kan ikke se at bygging av større boder vil medføre ulemper for noen. Beboerne får økt lagringsplass som vil medføre til mindre lagring på utsiden. Det utvendige arealet bak leveggen kan også benyttes for eksempel til sykkelparkering, etc. Tiltak som dette tilrettelegger for opprettholdelse av en ryddig eiendom. Naboene er positive til tiltaket. Og naboen på gnr 75 bnr 138 har gitt skriftlig samtykke til plassering nærmere nabogrensen for boder og leveggen. Dispensasjon gis som omsøkt.

Estetikk:

De estetiske forhold ved tiltaket er vurdert, og funnet i tråd med § 29-2 i plan- og bygningsloven.

Beliggenhet:

Tiltaket plasseres i tråd med godkjent situasjonsplan, og høydeplasseringen definert som tilpasset eksisterende terreng.

Avkjørsel

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen.

Naturmangfoldloven:

Tiltaket medfører ingen konsekvenser for naturmangfoldet.

Tiltaket ligger i regulert tomt bolig tomt.

Veg, vann- og avløpsforhold:

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. plan- og bygningsloven kapittel 27.

Forhold til naboer:

Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke protester til tiltaket. Naboen på gnr 75 bnr 138 har gitt skriftlig samtykke til plassering nærmere nabogrensen for boder og leveggen.

Ansvar:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningsloven, og øvrig lovverk. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt søknad.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort.

Ønskes tiltaket endret i forhold til denne tillatelsen, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse. Endringen må være godkjent av kommunen før den gjennomføres.

Tiltakshaver må etter at tiltaket er ferdig sende inn søknad om ferdigattest.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
Dispensasjon	Kr 7.000,-	Ingar Ege
§ 20-4	Kr 5.000,-	

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Samir Wisam George
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:
Ingar Ege, Bregnevegen 11, 4647 BRENNÅSEN

Liste over kopimottakere:
Fredrik Kielland Sværd

Punkt 34/18: Forhåndsvarsel om pålegg for manglende ferdigstillelse utomhusarbeider. Tilsyn gnr. 110 bnr. 617, 667 og 663 Solsiden Bopark



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
16/01318-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 04.01.2018

**Forhåndsvarsel om pålegg for manglende ferdigstilling utomhusarbeider. Tilsyn
gnr. 110 bnr. 617, 667 og 663 Solsiden Bopark**

Byggeplass:	Gamle Kuliaveg 82	Eiendom:	110/663
Byggeplass:	Gamle Kuliaveg 80	Eiendom:	110/663
Ansvarlig søker:	Sweco Norge AS	Adresse:	Postboks 264 3901 PORSGRUNN
Tiltakshaver:	SF-Eiendom AS	Adresse:	Amfenesveien 197 4640 SØGNE
Tiltakstype/ tiltaksart:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. /Nytt bolig - boligformål over 70 m ²		

Det foreligger et tilsyn opprettet den 23.05.2016 for utomhusarbeidene på området. Bakgrunnen var blant annet ferdigstilling av Solsiden bopark bygg D og E. Det er fortatt en rekke kontrollbefaringer av området for å vurdere om tilsynet kan lukkes, senest 05.02.2018. På siste befarig ble det konstatert at forholdene påpekt skriftlig på nytt ved brev av 31.03.2017, ikke er utført fremdeles for utomhusarbeidene.

Angitte utomhusarbeider gjelder resterende del av utomhusarbeidene på felles lekeplass FeL i henhold til reguleringsplanen for området, samt tiltak ved flomvei.

Følgende mangler er påvist i tilsynet på angitt dato:

1. Det er krav til skjerming/inngjerding av område-/kvartalslekeplassen. Dette må opparbeides mot opparbeidet flomvei og parkeringsplass(FeP3) i form av flettverksgjerde eller tett hekk/busker. Se reguleringsbestemmelsene §6.4, samt illustrasjons- og utomhusplan.
2. Sandkassen: Bruk av værbestandig materiale må dokumenteres. Den bør også ha høyere kant.
3. Furansand som ble observert utildekket på lekeplassen/uteområdet, må tildekkes. Se forhold i rapport om furansand og reguleringsplanen.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler
Harald Anders Sørlien
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.n

Webadresse
<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

4. Deler av området sør og øst for parkeringsplass, spesielt mot flomveien mangler fortsatt tilfredsstillende jordkledning. I tillegg opprydding for og inngjerding av byggeplassgjenstander for bolighus på gnr. 110, bnr. 662.

Det er tidligere opplyst, senest ved brev av 31.03.2017 at det vil bli sendt forhåndsvarsel om retting og endring. På bakgrunn av dette sendes det herved ut forhåndsvarsel etter plan- og bygningsloven §32-2 for pålegg om ferdigstillelse/retting av utomhusarbeider med hjemmel i plan- og bygningsloven §32-3 . Det legges opp til en endelig frist for arbeidene som settes til mellom 4-6 uker etter at pålegg er gitt.

Det varsles også om at kommunen vurderer å ilegge tvangsmulkt (engangsmulkt) på kr. 50.000,- dersom pålegg om retting ikke er utført innen den angitte frist i pålegget, jf. pbl § 32-5. I tillegg vil kommunen fastsette en løpende dagmulkt pr. dag på kr. 1.000,- inntil forholdene er rettet.

SF-eiendom AS v/ Tom Rune Stedal gis anledning til å uttale seg innen 3 uker fra mottagelsen av dette forhåndsvarsel som angitt.

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Harald Anders Sørlien
Senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:
SF-Eiendom AS, Tom Rune Stedal, Amfenesveien 197, 4640 SØGNE

Liste over kopimottakere:
Solsiden bopark 2, Formann Kamilla Steinsvåg, Gamle Kuliavegen 28, 4645 NODELAND
Solsiden Borettslag , Styret v/Kjell Sørensen
Sweco Norge AS, Siv Hauge, Postboks 264, 3901 PORSGRUNN

**Punkt 35/18: Godkjent- Søknad om igangsettingstillatelse. Tilbygg til skole.
gnr. 77 bnr. 22 Birkelid Oasen skole**



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
16/01701-26
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 19.02.2018

**Godkjent- Søknad om igangsettingstillatelse. Tilbygg til skole. gnr. 77 bnr. 22
Birkelid Oasen skole**

Byggeplass:	Birkenesvegen 62 A	Eiendom:	77/22
Ansvarlig søker:	COWI AS	Adresse:	Tordenskjoldsgate 9 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Oasen skole Birkelid AS	Adresse:	Postboks 15 4684 BRENNÅSEN
Tiltakstype/ tiltaksart:	Kombinert barne- og ungdomsskole /Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m2		

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Søknad om igangsettingstillatelse er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 30.03.2018 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket for tilbygget til skolen.

Det innsendes dokumentasjon for sykkelparkering før ferdigattest kan gis.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Saksutredning

Igangsettingssøknaden:

Omfatter søknad om igangsettingstillatelse for tilbygg eksisterende Oasen skole. Det er gitt rammetillatelse på vilkår 30.03.2017. Vilkårene ansees oppfylt.

Ansvarlige foretak

Erklæring om ansvarsrett foreligger på følgende ansvarsområder:

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler

Harald Anders Sørlien
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no

Webadresse

<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Funksjon	Tk KI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral godkj.
Uavh. Kontroll	3	Konstruksjonssikkerhet/Brannkonsept	COWI AS	Ja
Uavh. Kontroll	2	Geoteknikk og bygningsfysikk	COWI AS	Ja
PRO	2	Geoteknikk og konstruksjonssikkerhet betong	PS-PLAN	Ja
PRO	2	Bygningsfysikk, lydforhold og vibrasjon	Konsmo fabrikker	Ja
PRO/UTF	2	Utstikking og oppmåling.	Landmåler Sør AS	Ja
UTF	2	Grunnarbeider, utomhus og landskap.	Frustøl AS	Ja
PRO	3	Brannkonsept	Brannkonsult Sør AS	Ja
PRO/UTF	2	Brannalarm, ledelys	Caverion AS	Ja
PRO	2	Sprinkleranlegg	Agder Sprinkler AS	Ja
PRO/UTF	2	Sanitær- og rørarbeider, våtromsarbeid	Finn og Albert Egeland AS	Ja
PRO/UTF	2	VVS-arbeider	Agder ventilasjon AS	Ja
PRO	2	Konstruksjonssikkerhet trearbeider	Konsmo fabrikker	Ja
PRO/UTF	2	Taktekking	Konsmo fabrikker	Nei
UTF	2	Sprinkleranlegg	Finn og Albert Egeland AS	Ja
UTF	2	Betongarbeider	S.t. Forskaling og betong	Ja
UTF	2	Tømrerarbeider og montering fasadekledning og glasskonstruksjon	Konsmo AS	Ja
UTF	2	Brannalarm, ledelys	Caverion Norge AS	Ja
PRO	2	Grunnarbeider	Frustøl AS	Nei
PRO	2	Uteareal og landskapsutforming	COWI AS	Ja

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema. Dokumentasjon i samsvar med byggesaksforskriften kap. 8 skal innsendes, bl.a.:

- Gjennomføringsplan for utførelse
- Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall
- Bekreftelse på at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier, se byggesaksforskriften § 8-1 jf. TEK § 4-1
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen for bygningsmessige tiltak skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x, y og z verdier. Disse data vil bli oversendt oppmålingsavdelingen for administrativ ajourføring av kommunens kartverk.

Øvrig:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres. Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
§4 Igangsettingstillatelse	5500	Oasen skole Birkelid AS

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Harald Anders Sørlien
Senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:
COWI AS, Tordenskjoldsgate 9, 4612 KRISTIANSAND S

Liste over kopimottakere:
Oasen skole Birkelid AS, Postboks 15, 4684 BRENNÅSEN

Punkt 36/18: Avslag - Søknad om dispensasjon for VVA-anlegg og hovedtomter Mjåvann III - gnr. 75 bnr. 5

Bilag

Saksfremstilling Søknad om dispensasjon for krav i reguleringsbestemmelsene. Sak 4_18 i planutvalget..pdf

Vedtak sak 4_18, 01022018.pdf



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
17/01073-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 07.02.2018

Avslag - Søknad om dispensasjon for VVA-anlegg og hovedtomter Mjåvann III - gnr. 75 bnr. 5

Byggeplass:	Eiendom:	75/5
Ansvarlig søker: COWI AS	Adresse:	Tordenskjoldsgate 9 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver: Mjåvann Industriområde AS	Adresse:	Songdalsvegen 7 4647 BRENNÅSEN
Tiltakstype/ tiltaksart:		

AVSLAG DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 19-2.

Det er søkt om dispensasjon fra rekkefølgekrav §3.8 i reguleringsbestemmelsene for MJåvann III med plan-ID 201401.

Planutvalget behandlet saken i møte den 01.02.2018 der det ble fattet følgende vedtak:

Søknad om dispensasjon innvilges ikke. Det vises til vedtaket i kommunestyret 28.9.16, sak 46/16 §3 Rekkefølgekrav. 3.8: Før det kan gis igangsettelse på området B11-B17 skal det være opparbeidet trafikale løsninger for myke trafikanter langs Mjåvannsvegen fra E3-39 fram til planområdet (delområdet SGS3).

Møteprotokoll og saksfremstilling vedlegges.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler

Harald Anders Sørlien
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.n
o

Webadresse

<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Saksutredning

Søknaden:

Søknad om dispensasjon fra rekkefølgekrav §3.8 i reguleringsbestemmelsen for reguleringsplan Mjåvann III med plan-ID 201401.

§3.8 har følgende bestemmelsestekst:

«Før det kan gis igangsettelse på området B11-B17 skal det være opparbeidet trafikale løsninger for myke trafikanter langs Mjåvannsvegen fra E3-39 fram til planområdet (delområdet SGS3).»

Saksfremstilling:

Se vedlegg.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
§7. Dispensasjon, avslagsgebyr	Kr. 7000,-	Mjåvann Industriområde AS

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Harald Anders Sørlien
Senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:

Saksfremstilling Søknad om dispensasjon for krav i reguleringsbestemmelsene. Sak 4_18 i planutvalget..pdf

Vedtak sak 4_18, 01022018.pdf

Liste over mottakere:

COWI AS, Tordenskjoldsgate 9, 4612 KRISTIANSAND S

Liste over kopimottakere:

Kjetså Eiendom AS, Andre Kjetså, Andøysløyfen 10, 4623 KRISTIANSAND S

Mjåvann Industriområde AS, Songdalsvegen 7, 4647 BRENNÅSEN

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klageorgan

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Vest-Agder som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av kommunen.

Klageadressat

Klagen skal sendes til

Songdalen kommune, Postboks 53, 4685 Nodeland

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, men da må du begrunne hvorfor du ønsker det. Søknad om forlenget frist må også sendes innen 3 uker.

Innholdet i klagen

Du må presisere:

- Hvilket vedtak du klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Du må oppgi ditt navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Søknaden må begrunnes og sendes til plan-, bygg- og oppmålingsetaten. Plan- og bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se gjennom saksdokumentene og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ved å ta kontakt med kommunen, vil du få nærmere veiledning om:

- adgangen til å klage
- fremgangsmåten ved klage
- saksbehandlingsregler ved klage

Kostnader ved omgjøring av vedtak

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for plan-, bygg- og oppmålingsetaten senest 3 uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. En advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.

**Punkt 37/18: Godkjent igangsettingstillatelse - resterende arbeid - Gnr 75 /
Bnr 510 - Lager- og kontorbygg. Mjåvannsvegen**



Basis Arkitekter AS v / Erik Østrådal

Vår ref.:
17/01311-10
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 21.02.2018

Godkjent igangsettingstillatelse - resterende arbeid - Gnr 75 / Bnr 510 - Lager- og kontorbygg. Mjåvannsvegen

Byggeplass:	Eiendommen 75/510/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	75/510
Ansvarlig søker:	Basis arkitekter	Adresse:	Vestre Strandgate 42 4612 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Partner Eiendom AS	Adresse:	Mjåvannsvegen 4628 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/ tiltaksart:	Annen lagerbygning /Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m2		

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.02.2018 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 09.10.2017 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter resterende arbeid på tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Saksutredning

Omfatter søknad om igangsetting på resterende arbeid på tiltaket. Søknaden gjelder også endring av ansvarsrett for utførelse på tømmerarbeid.

Igangsettingssøknaden:

Søknaden gjelder bygging av nytt lager og kontorbygg på gnr 75 bnr 510.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler
Samir Wisam George
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no
o
Webadresse
<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Ansvarlige foretak

Erklæring om ansvarsrett foreligger på følgende ansvarsområder:

Funksjon	Tk KI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/Lokal
PRO/UTF	2	Brannalarm, nødlys og ledesystem	Elektroxperten AS	S
PRO/UTF	1	Innvendig sanitærarbeider	Try Rør AS	S
PRO/UTF	2	Ventilasjon og klimaanlegg	Ventilasjon Sør AS	S
UTF	2	Tømrerarbeid	Systemco AS	S
KOT	2	Konstruksjonssikkerhet	Tomstad AS	S

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Prosjektering av stikningsplan og utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref 89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x-, y- og z verdier.

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

Dokumentasjon i samsvar med byggesaksforskriften kap. 8 skal innsendes, bl.a.:

- Gjennomføringsplan for utførelse
- Sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall
- Bekreftelse på at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier, se byggesaksforskriften § 8-1 jf. TEK § 4-1
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen for bygningsmessige tiltak skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x, y og z verdier. Disse data vil bli oversendt oppmålingsavdelingen for administrativ ajourføring av kommunens kartverk.

Øvrig:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
Igangsettingstillatelse	Kr 5.500,-	Partner Eiendom AS

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Samir Wisam George
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Punkt 38/18: Godkjent - Rammetillatelse og dispensasjon - Tilbygg til eksisterende bolig - gnr. 15 bnr. 36. Vatneliveien 2



Lister Arkitektur og Byggteknikk AS
Sentrum
4529 BYREMO

Vår ref.:
17/01447-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 31.01.2018

**Godkjent - Rammetillatelse og dispensasjon - Tilbygg til eksisterende bolig - gnr. 15
bnr. 36. Vatneliveien 2**

Byggeplass:	Vatnelivegen 2	Eiendom:	15/36
Byggeplass:	Vatnelivegen 2	Eiendom:	15/36
Ansvarlig søker:	Lister Arkitektur og Byggteknikk AS	Adresse:	Sentrum 4529 BYREMO
Tiltakshaver:	Karoline Spikkeland	Adresse:	Vatnelivegen 2 4646 FINSLAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Enebolig /Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2		

RAMMETILLATELSE OG DISPENSASJON

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Det er søkt om tillatelse til oppføring av et tilbygg på eksisterende bolig. Søknaden er avhengig av dispensasjon. Bruksarealet er oppgitt til 111,9 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 og § 21-4 godkjennes søknaden.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra LNFR formålet i kommuneplanen og fravik vedr energikrav, lufttetthet og ventilasjon i TEK 17. Det vises til begrunnelsen gitt i saksutredningen.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Saksutredning

Søknaden:

Det er søkt om tillatelse til oppføring av et tilbygg på eksisterende bolig. Søknaden er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Bruksarealet er oppgitt til 111,9 m2.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et LNFR området i kommuneplanen.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler
Samir Wisam George
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.n
o

Webadresse
<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:

Det oppgis i søknaden at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

Veg, vann- og avløpsforhold:

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. plan- og bygningsloven kapittel 27.

Estetiske krav:

Kommunen har vurdert innsendte tegninger og situasjonsbeskrivelse og konkluderer med at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet og høydeplassing:

Tiltaket plasseres i tråd med godkjent situasjonsplan, og høydeplassing definert som tilpasset eksisterende gulvnivå.

Avkjørsel

Tiltaket medfører ingen endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen.

Forhold til naboer:

Aktuelle naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Naturmangfoldloven:

Naturmangfoldet berøres ikke.

Tiltaket utføres i bebygd bolig tomt.

Dispensasjon:

Etter plan- og bygningslovens § 19-2 kan kommunen gi dispensasjon dersom hensynene i bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Hva som legges i begrepet vesentlig beror på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø sikkerhet og tilgjengelighet.

Dispensasjonsvurdering:

Hjemmelshaver på gnr 15 bnr 36 ønsker å bygge et tilbygg på eksisterende bolig. Tomten ligger i et LNFR område i kommuneplanen. Tilbygget har en BYA på 75,5 m² og er avhengig av dispensasjon fra formålet i kommuneplanen. Tiltakshaver søker også om fravik fra krav i TEK 17 vedr energikrav, lufttetthet og ventilasjon.

Spørsmål om hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt?

Kommunen kan etter en vurdering ikke se at hensynene bak planen blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon i dette tilfellet. Tiltaket er en utvidelse av eksisterende bolig. Utnyttelsesgraden ligger innenfor det som er tillatt i planen.

Spørsmål om fordelene er klart større enn ulempene?

Kommunen kan ikke se at utvidelsen vil medføre ulemper for noen. Naboene er varslet og ingen har merknader til tiltaket. Tiltakshaver søker også om fravik fra energikrav i TEK 17 gjeldende ventilasjon og tetthet. Eksisterende bolig holder en eldre standard og tilpasninger av tilbygget for å oppnå dagens tekniske krav vil være vanskelig å gjennomføre uten uforholdsmessige kostnader og andre vesentlige ulemper. Kommunen gir derfor fravik fra energikrav for gjeldende krav til ventilasjon og tetthet i TEK 17. Kommunen finner at fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon gis som omsøkt.

Ansvar:

Erklæring om ansvarsrett foreligger på følgende ansvarsområder:

Funksjon	TkK l	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/Lokal
SØK	1	Ansvarlig søker	Lister Arkitektur og Byggeteknikk AS	S
PRO	1	Arkitektur	Lister Arkitektur og Byggeteknikk AS	S

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak og kan påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker. Klagen sendes til kommunen.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Tiltakshaver gjennomfører byggearbeidene på egen risiko, dersom de igangsettes før evt. klagefrist etter forvaltningsloven er utløpt og klagen er endelig avgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide dersom vedtaket blir omgjort som følge av klage.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
Dispensasjon	Kr 7.000,-	Karoline Spikkeland
To trinn søknad + 30%	Kr 7.800,-	

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Samir Wisam George
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Punkt 39/18: Godkjent søknad i ett trinn - bolig - gnr. 104, parsell av bnr. 56. Skrefjellvegen 4.



Møvik Byggetjenester A/S
Andøyfaret 19 B
4623 KRISTIANSAND S

Vår ref.:
18/00060-5
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 05.02.2018

Godkjent søknad i ett trinn - bolig - gnr. 104, parsell av bnr. 56. Skrefjellvegen 4.

Byggeplass:	Eiendommen 104/56/0/0 har ikke adresse.	Eiendom:	104/56
Ansvarlig søker:	Møvik Byggetjenester A/S	Adresse:	Andøyfaret 19 B 4623 KRISTIANSAND S
Tiltakshaver:	Tom Børre Simonsen	Adresse:	Songdalsvegen 224 4645 NODELAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Enebolig /Nytt bolig - boligformål over 70 m2		

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jf § 20-2

Det er søkt om tillatelse til oppføring av enebolig på Skrefjellvegen 4. Tiltaket har en BRA på 201 m2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-4 godkjennes søknaden på vilkår, vedlagt tegninger datert 23.10.2017 og situasjonsplan datert 03.08.2017.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Vilkår for igangsetting:

- **Ingen byggearbeider kan igangsettes før tomten er oppmålt og fradelt i henhold til godkjent fradeling fra 04.12.2017.**
-

Saksutredning

Søknaden:

Omfatter søknad om oppføring av enebolig på gnr 104 bnr 56 med en BRA på 201 m2.

Gjeldende plangrunnlag:

Tiltaket ønskes gjennomført i et LNFR område i kommuneplanen.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler
Samir Wisam George
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no

Webadresse
<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold:

- Det skal gjennomføres sikring av fjellskrenten i tråd med rasrapporten fra Multiconsult AS.
- Det må foretas inspeksjon av sikringstiltak og fjellskrent hvert 10. år av fagkyndig personell.
- Ansvar for ettersyn påhviler grunneier av tomten, og forpliktelsen sikres ved tinglysning på den avgivende og fradelte eiendommen.

Veg, vann- og avløpsforhold:

Det foreligger dokumentasjon på at disse forholdene er sikret, jf. pbl kap 27.

Estetiske krav:

Kommunen har vurdert innsendte tegninger og situasjonsbeskrivelse og konkluderer med at tiltaket innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Beliggenhet:

Høydeplasseringen definert som ferdig gulv 1.etasje fastsettes til cote + 32,5.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Prosjektering av stikningsplan og utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Rapporteringen skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref 89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x-, y- og z verdier.

Avkjørsel

Tiltaket vil medføre endring når det gjelder avkjøringsforhold til eiendommen.

Forhold til naboer:

Naboer og gjenboere er varslet. Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Naturmangfoldloven:

Tiltaket berører ikke naturmangfoldet.

Igangsetting**Ansvar:**

Erklæring om ansvarsrett foreligger på følgende ansvarsområder:

Funksjon	Tk KI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral/Lokal
SØK/PRO	1	Ansvarlig søker, arkitektur	Møvik Byggetjenester AS	S
PRO/UTF	1	Grunnarbeid, utv. VA,	Fjellestad & Heggland AS	S
PRO/UTF	1	Betongarbeid	Fjellstad & Heggland Betong & Utemiljø	L
PRO/UTF	1	Innv. Sanitær	Lindekleiv VVS AS	S
PRO/UTF	1	Våtrom, fliser, pipe og ildsted	Murmester Rolf Tjomsås AS	S
PRO/UTF	1	Alt byggearbeid	Tømrerfirma Tom B. Simonsen AS	S
PRO/UTF	1	Utstikning og innmåling	Anleggsdata AS	S
UTF	1	Ventilasjon	NICO blikk AS	S
PRO	2	Bergsikring	Multiconsult Norge AS	S
UTF	2	Veg, grunnarbeid og fjellsikring	Songdalen fjellsprengeing AS	S
KOT	1	Våtrom og tetthet	Byggmester Gunnar Grødum	S

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

Dokumentasjon i samsvar med Byggesaksforskriften kap. 8 skal innsendes:

- Gjennomføringsplan
- Bekreftelse på at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggherrens eier, se byggesaksforskriften § 8-1 jf. TEK § 4-1
- Opplysninger om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen for bygningsmessige tiltak skal skje som innmålte koordinater i kommunens koordinatsystem (Euref89/NGO akse 2) i form av digital SOSI-fil med x, y og z verdier. Disse data vil bli oversendt oppmålingsavdelingen for administrativ ajourføring av kommunens kartverk.

Kommunen viser videre til kravene i byggesaksforskriften § 5-5 om dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket, og være tilgjengelig ved tilsyn.

Øvrig:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
§ 20-1	Kr 15.000,-	Tom Børre Simonsen

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Samir Wisam George
Ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

**Punkt 40/18: Godkjent- Søknad om tillatelse i ett trinn. Installering av pipe.
Gnr. 22 bnr. 40 - Innstallering av pipe Finslandsvegen 300**



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
18/00112-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 08.02.2018

**Godkjent- Søknad om tillatelse i ett trinn. Installering av pipe. Gnr. 22 bnr. 40 -
Innstallering av pipe Finlandsvegen 300**

Byggeplass:	Finlandsvegen 300	Eiendom:	22/40
Ansvarlig søker:	Byggmester Øyvind Torgersen AS	Adresse:	Høylandsvegen 71 4708 VENNESLA
Tiltakshaver:	Rune Torgersen	Adresse:	Finlandsvegen 300 4646 FINSLAND
Tiltakstype/ tiltaksart:	Enebolig /Endring av bygg - annet;Enebolig /Endring innvendig i bygg - tekniske installasjoner i bygg		

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 jf § 20-2

Det er søkt om tillatelse til bygging av pipe i en enebolig på gnr. 22, bnr. 40. Boligen er ny.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-4 godkjennes søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Saksutredning

Søknaden:

Det er søkt om tillatelse til bygging av pipe i en enebolig på gnr. 22, bnr. 40. Boligen er ny med ferdigattest gitt 23.01.2017. Pipe er vist på tegninger fra byggesøknaden, men ikke bygd.

Uttalelser fra annen myndighet:

Påse meldingsplikt for nytt ildsted til brannvesenet.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler

Harald Anders Sørlien
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no

Webadresse

<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Igangsetting

Ansvar:

Erklæring om ansvarsrett foreligger på følgende ansvarsområder:

Funksjon	Tk KI	Fag/ansvarsområde	Foretak	Sentral godkj.
SØK	1	Søkerfunksjonen	Byggm. Øyvind Torgersen AS	Nei
PRO/UTF	1	Oppføring av stålpipe	Byggm. Øyvind Torgersen AS	Nei

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.

Dokumentasjon i samsvar med Byggesaksforskriften kap. 8 skal innsendes:

- Bekreftelse på at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggherrens eier, se byggesaksforskriften § 8-1 jf. TEK § 4-1

Kommunen viser videre til kravene i byggesaksforskriften § 5-5 om dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket, og være tilgjengelig ved tilsyn.

Øvrig:

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Etter denne tid faller tillatelsen bort. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene søsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Ansvarlig søker må selv informere ansvarshavende i tiltaket om dette vedtak.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
Ny pipe	1500	Rune Torgersen

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Harald Anders Sørlien
Senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:

Byggmester Øyvind Torgersen AS, Høylandsvegen 71, 4708 VENNESLA

Liste over kopimottakere:

Kristiansandsregionen brann og redning IKS (KBR), Postboks 250, 4663 KRISTIANSAND S
Rune Torgersen, Finslandsvegen 300, 4646 FINSLAND

Punkt 41/18: Ekstraordinær båndtvang 2018



Dato 16. februar 2018
Saksnr.: 18/00191-1
Saksbehandler Arne Kjell Brunnes

Saksgang
Planutvalget

Møtedato
08.03.2018

Ekstraordinær båndtvang 2018

Songdalen kommune vedtar følgende forskrift:

Songdalen kommune vedtar 16. februar 2018 følgende forskrift med hjemmel i lov av 4. juli 2003 nr. 74 om hundehold (hundeloven) § 6 annet ledd bokstav f:

§ 1. Formål

På grunn av ekstraordinære forhold for viltet, med lokalt store snømengder, innføres ekstraordinær båndtvang for hunder i Songdalen kommune. Dette innebærer at hunder skal holdes i bånd eller forsvarlig innestengt eller inngjerdet, slik at de ikke kan jage eller skade hjortevilt.

§ 2. Virkeområde

Forskriften gjelder for Songdalen kommune. Reglene gjelder ikke for:

- Dressert bufehund når den brukes til å vokte storfe, sau eller geit.
- Hund i aktiv politi-, toll-, militær- og redningstjeneste eller under trening eller prøving for slik tjeneste.
- Hund i aktiv bruk som ettersøkshund etter såret eller sykt vilt.

§ 3. Båndtvang

Hund skal til enhver tid holdes i bånd eller forsvarlig innestengt eller inngjerdet.

§ 4. Dispensasjon

Det kan, etter søknad, gis dispensasjon fra bestemmelsene for særskilte tilfeller, hvor en dispensasjon antas å ikke medføre ulemper for det viltet bestemmelsene skal beskytte.

§ 5. Hund som løper løs

Enhver kan oppta løs hund i båndtvangstiden. Hunden skal leveres til hundeholderen. Hvis dette ikke lar seg gjøre, skal hunden snarest leveres til politiet. For øvrig vises det til hundeloven § 10 for opptak og behandling av løse hunder, og hundeloven § 14 om inngrep på stedet mot hunder som jager eller angriper viltet.

§ 6. Straff

Overtredelse av denne forskrift kan straffes i henhold til hundelovens bestemmelser.

§ 7. Ikrafttredelse

Denne forskrift trer i kraft straks og gjelder inntil videre, men ikke lenger enn til 31. mars 2018. Kommunen kan, dersom forhold tilsier det, oppheve forskriften umiddelbart, jf. hundeloven § 6 tredje ledd.

Kommunens innføring av båndtvang etter hundeloven § 6 annet ledd bokstav f kan påklages til Fylkesmannen.

Bakgrunn for saken

Det er kommet mye snø, særlig i høyereliggende områder av Songdalen. Snødybden varierer, men i Finsland er det enkelte steder over 1 m snø. Nytt snøfall torsdag 15. februar resulterte i mer nysnø. Snømengdene har gjort framkommeligheten for hjorteviltet vanskelig, spesielt rådyr og til dels hjort. Dersom dyr blir jaget eller skremt under slike forhold vil de fort bli utmattet. Flere kommuner har innført ekstraordinær båndtvang, bl.a. Iveland, Evje og Hornnes og Vennesla kommune.

Kommunen har sendt henvendelse til Songdalen vilt- og fiskeutvalg, som støtter innføring av ekstraordinær båndtvang. Kommunen har i tillegg fått flere henvendelser om innføring av ekstraordinær båndtvang.

Vurdering

Hjorteviltet trekker gjerne til lavereliggende områder når det er mye snø, og ofte ut på brøytete veier. Løse hunder kan fort komme til å jage dyr, som fra før er svekket på grunn av vinteren. Snøforholdene vurderes som ekstraordinært vanskelig i store deler av kommunen. Rådyrene har sitt leveområde i hele kommunen og en ekstraordinær båndtvang må derfor omfatte alt areal for at forskriften skal gi viltet en mest mulig effektiv beskyttelse. En avgrensing mellom områder, med eller uten båndtvang, ville i tillegg være vanskelig å definere.

Konklusjon

For å beskytte viltet mot unødvendig stress, anser rådmannen det som nødvendig å innføre ekstraordinær båndtvang. Songdalen kommune vedtar 16. februar 2018 ekstraordinær båndtvang med hjemmel i lov av 4. juli 2003 nr. 74 om hundehold (hundeloven) § 6 annet ledd bokstav f.

**Punkt 42/18: Godkjent -Søknad om fradeling av parsell fra gnr. 75 bnr. 474.
Mjåvannsvegen 192 og 194**



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår ref.:
18/00137-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Songdalen, 26.02.2018

**Godkjent -Søknad om fradeling av parsell fra gnr. 75 bnr. 474. Mjåvannsvegen
192 og 194**

Byggeplass:	Mjåvannsvegen 194	Eiendom:	75/474
Ansvarlig søker:		Adresse:	
Tiltakshaver:	Hjørnet Eiendom AS	Adresse:	Gravane 16 4610 KRISTIANSAND S
Tiltakstype/ tiltaksart:			

Søknad om fradeling
Plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m

Omfatter søknad om fradeling av 1 parsell fra gnr. 75, bnr. 474 i Mjåvann industriområde som vist på situasjonsplan mottatt 08.02.2018.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 20-1 bokst. m, 20-2, 21-4 og 26-1 godkjennes søknad om fradeling som omsøkt.

Den nye eiendommen som opprettes, må ha tinglyst veirett over gnr. 75, bnr. 474.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Søknad:

Omfatter søknad om fradeling av 1 parsell fra gnr. 75, bnr. 474 i Mjåvann industriområde som vist på situasjonsplan mottatt 08.02.2018. Parsellen skal være en selvstendig industritomt og har en størrelse på ca. 2150 m². Eiendommen i dag er på 7801,3 m.

Spesielle forhold:

Det foreligger utbyggingsavtale med godkjente tekniske planer.

Postadresse
Songdalen kommune

Ressurs og
arealforvaltningsavdelingen
Postboks 53
4685 Nodeland

Besøksadresse
Songdalsvegen 53

Vår saksbehandler
Harald Anders Sørlien
Telefon
+47 38 18 33 33

E-postadresse
postmottak@songdalen.kommune.no

Webadresse
<http://www.songdalen.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO 938091900

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan er Mjøvann industriområde med plan ID- 20080625-1. Omsøkte parsell er i gjeldende arealplan avsatt til industriformål. Parsellene er andel av hovedplantomt 11. U-grad for den nye parsellen er på ca 52%(BYA), mens tillatt U-grad er på 75% etter reguleringsbestemmelsen §5.1.1.

Fradelingene er ikke i strid med reguleringsplan med bestemmelser.

Beliggenhet:

Tomteområdet er bebygd og opparbeidet.

Adresse:

Den nye industritomten som opprettes har 2 bygninger med hver sin adresse.

Adkomst og avkjørsel:

Adkomst langs offentlig vei i henhold til gjeldene reguleringsplan.

Når det gjelder avkjørsel må det tinglyses veirett over gnr. 75, bnr. 474 for den nye parsellen/eiendommen. Det vises til plan-og bygningsloven §18-1.

Videre saksgang:

Søgne og Songdalen kommuner har inngått avtale om felles oppmålingstjenester. Etter avtale skal Søgne kommune utføre oppmålingsforretninger i Songdalen kommune. Saken oversendes Søgne kommunen for videre saksbehandling.

Rekvirent og parter vil få skriftlig beskjed når det blir avholdt kartforretning og oppmåling. Når regning på utført tjeneste er betalt, sender kommunen en melding til tinglysingen, jf. matrikelloven § 24. Dette gjelder ved oppretting av ny matrikkelenhet, sammenslåing, endring av eierseksjon eller arealoverføring. Dersom kjøp/salg av parsellen er av privatrettslig karakter, må partene selv tinglyse skjøte for å overføre hjemmel til arealet.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak og kan påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse innen 3 uker. Klagen sendes til kommunen.

En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Tiltakshaver gjennomfører byggearbeidene på egen risiko, dersom de igangsettes før evt. klagefrist etter forvaltningsloven er utløpt og klagen er endelig avgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide dersom vedtaket blir omgjort som følge av klage.

Gebyrer:

Tiltak	Gebyr	Adressat
§3 i Regulativet	5.500,-	Hjørnet Eiendom AS

Regning sendes i eget brev

Med hilsen
Ressurs og arealforvaltningsavdelingen

Arne Kjell Brunnes
Avdelingsleder

Harald Anders Sørlien
Senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Liste over mottakere:
Hjørnet Eiendom AS, Gravane 16, 4610 KRISTIANSAND S

Liste over kopimottakere:
Eiendomsforvaltning Sør AS, Kongensgate 69B, 4608 KRISTIANSAND S

Punkt 2/18: Godkjenning av protokoll

Bilag

Protokoll Planutvalget 01.02.2018



Dato 26. februar 2018
Saksnr.: 18/00006-6
Saksbehandler Reidun Fredriksen

Saksgang
Planutvalget

Møtedato
08.03.2018

Godkjenning av protokoll

Forslag til vedtak

[Protokoll fra 1.2.18 godkjennes](#)

Punkt 7/18: Kopi av brev til Adv. .Bryge ang søknad om lemping på konsesjonsvilkår gnr. 111 bnr. 2



SONGDALEN KOMMUNE SENTRALARKIVET		
MOTTATT: 26/1-18	ARKIVKODE: 111/2	REG.NR.: 17/00177
ENHET:	SAKSBEHANDLER:	

KOPI

Adv. Olav Andreas Bryge
Postboks 462
4664 KRISTIANSAND S

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2017/6133

Dato
18.01.2018

Søknad om lemping på konsesjonsvilkår, gnr. 111 bnr. 2 i Songdalen kommune - Tom Rune Stedal

Tom Rune Stedal ble ved kommunens vedtak av 21.01.2016 innvilget konsesjon for erverv av gnr. 111 bnr. 2 i Songdalen kommune. Konsesjonen ble gitt på det vilkår at konsesjonssøker tilflyttet bruket innen 21.01.17.

I brev av 24.01.2017 fra Songdalen kommune ble Tom Rune Stedal forhåndsvarslet om at kommunen vurderte å trekke konsesjonen tilbake som følge av han ikke hadde flyttet til bruket innen tidsfristen.

I brev av 06.02.2017 fra adv. Olav Andreas Bryge til Songdalen kommune ble det søkt om lemping på konsesjonsvilkåret om tilflytting. Som grunnlag for søknaden vises det til at søkers bror, Jørn Vidar Tveiten er bosatt i brukets våningshus, og at kommunen derfor lempet på vilkåret om personlig boplikt, eventuelt at det gis utsettelse med den personlige boplikten så lenge broren er bosatt i brukets hus.

Songdalen kommune behandlet søknaden om lemping på vilkåret den 06.04.2017 og fastholdt sitt tidligere vedtak om tilflytting, men satte en ny frist for tilflytting til innen 01.06.2017.

Adv. Olav Andreas Bryge har i brev av 10.04.2017 påklaget kommunens vedtak om ikke å lempe på den personlige boplikten.

Det anføres i hovedsak følgende:

- Eiendommen er ikke en landbrukseiendom all den tid den ikke fyller kravene for odlingsjord
- Pålegg om personlig boplikt går lenger enn det som er påkrevd.
- Eiendommens beskjedne landbruksressurser gjør det ikke nødvendig for eier å bo på eiendommen.
- Bosettingen er ivaretatt ved at eiers bror er bosatt på eiendommen.

- Regjeringen har bestemt at Kristiansand, Søgne og Songdalen skal bli en kommune. Eier er i dag bosatt i Søgne og vil etter kommunesammenslåingen bli boende i samme kommune hvor eiendommen ligger.

Kommunen behandlet klagen den 14.06.2017 og fastholdt sitt tidligere vedtak.

Adv. Olav Andreas Bryge har i brev av 19.06.2017 kommet med supplerende opplysninger til saken.

Det anføres blant annet at et pålegg om personlig tilflytting går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta formålet med loven. Det vises til side 48 i høringsnotatet i forbindelse med lovendringen.

Videre anføres det at eiendommens ressursgrunnlag er så svakt at personlig boplikt ikke er nødvendig for å ivareta driften.

Lovgrunnlaget

§ 1. (lovens formål)

Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

1. framtidige generasjoners behov.
2. landbruksnæringen.
3. behovet for utbyggingsgrunn.
4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftinteresser.
5. hensynet til bosettingen.

§ 11. (vilkår for konsesjon)

Konsesjon etter loven kan gis på slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Det kan lempes på vilkårene etter søknad.

Kongen skal ut fra hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Forvaltningsloven § 34, 2 ledd er endret med virkning fra 1. januar 2018. Mens det før 1. januar 2018 skulle legges vekt på det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, er bestemmelsen endret slik at klageinstansen nå skal legges stor vekt på det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Fylkesmannens klagekompetanse fremgår av forvaltningsloven (fvl.) § 34, som bestemmer at klageinstansen kan prøve alle sider av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter.

Fylkesmannen legger, på bakgrunn av opplysningene i saken, til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. fvl. §§ 28 og 29.

Saken anses tilstrekkelig opplyst etter fvl. § 17, og Fylkesmannen finner derfor å kunne avgjøre saken på grunnlag av de opplysningene som foreligger. Det vises til saksdokumentene.

Forvaltningsloven § 34, 2. ledd har nå følgende ordlyd:

«Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Det skal fremgå av vedtaket hvordan klageinstansen har vektlagt hensynet til det kommunale selvstyre.»

Vurdering

Anførselen om at eiendommen ikke er en landbrukseiendom fordi den ikke fyller arealravene for odlingsjord kan etter fylkesmannens vurdering ikke føre fram. For å fylle arealkravene for odlingsjord må eiendommen ha minst 500 da produktiv skog 35 da fulldyrka eller overflatedyrka jord. En eiendom som er på over 500 da lav produktiv skog fyller altså kravene til odlingsjord, mens en eiendom på 499 da høg produktiv skog med gode driftsforhold fyller altså ikke kravene til odlingsjord. Hvorvidt en eiendom er å anse som en landbrukseiendom må vurderes ut fra de landbruksressursene som er på eiendommen, og altså ikke om eiendommen fyller kravene til odlingsjord.

Hvorvidt det skal stilles vilkår om boplikt i medhold av konsesjonslovens § 11 beror heller ikke på om eiendommen er en landbrukseiendom. Det vises til lovteksten om at konsesjonen kan gis på slike vilkår som finnes påkrevd ut fra de hensyn konsesjonsloven skal fremme. Det kan altså i konsesjonssaker stilles vilkår om bosetting selv om eiendommen ikke er en landbrukseiendom.

Konsesjonsmyndighetenes adgang til å sette vilkår begrenses av at det ikke kan fastsettes vilkår som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta.

Spørsmålet må her bli om kommunen ved å stille vilkår om personlig boplikt har gått lenger enn det som er nødvendig for å ivareta konsesjonslovens formål.

Bosettingshensynet er i dette tilfelle ivaretatt så lenge eiendommen leies ut til fast bosetting, og ut fra det som fremgår av klagen, så skal klager flytte til, når det ikke lenger er noen som er registrert bosatt på eiendommen. Bosettingshensynet synes dermed å bli minst like godt ivaretatt ved at huset leies bort, og at søkeren selv flytter til når leieforholdet opphører.

Spørsmålet må etter dette bli om hensynet til eiendommens drift kan begrunne fast bosetting. Normalt er det grunn for å tro at eiendommens drift på sikt blir best ivaretatt ved at eier selv bor på eiendommen. Ressursgrunnlaget på omsøkte eiendom er imidlertid svakt. Vi viser til at eiendommen i henhold til skog og landskap står oppført med 5,4 da jord, og 556,9 da produktiv skog. I følge klagen er produktivt skogareal i henhold til driftsplan for eiendommen oppgitt til 475 da.

Vi kan vanskelig se at eiendommen har slike landbruksressurser at personlig boplikt her er påkrevd ut fra hensynet til en forsvarlig drift av eiendommen. Bosettingshensynet ivaretas så lenge eiendommen er bebodd ved utleie. Vi legger i den forbindelse til grunn at søkeren selv har forpliktet seg til å flytte til eiendommen når det ikke lenger er noen som er registrert bosatt der.

Vi er under henvisning til ovennevnte kommet til at klagen må tas til følge.

Vedtak

Fylkesmannen omgjør kommunens vedtak av 06.04.2017, og gir Tom Rune Stedal utsettelse med tilflytting på gnr. 111 bnr. 2 i Songdalen kommune så lenge bolighuset på eiendommen er leid ut til noen som er registrert bosatt der etter lov om folkeregistrering.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsmyndighet.

Med hilsen

Tore Haugum (e.f.)
landbruksdirektør

Kristen Gislefoss
juridisk rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.
Saksbehandler: Kristen Gislefoss, tlf: 38 17 61 84

Kopi til:

Songdalen kommune Postboks 53 4685 NODELAND

Punkt 7/18: Klage over pålegg om sikringstiltak - Midtheilia 42, gnr 110 bnr 686

Bilag

Klage på pålegg Sikringstiltak Midtheilia 42 gnr. 110 bnr. 686

Klage over pålegg om sikring av eiendom - Midtheilia 42

Pålegg om sikring av eiendom, Midtheilia 42 A-C

Tilsvaret til forhåndsvarsel om pålegg Gnr. 110 Bnr. 686 - Midtheilia 42

Forhåndsvarsel om pålegg - Sikring av eiendom - gnr. 110 bnr. 686 - Midtheilia 42.

Hendelsesrapport Midtheilia

Rasrapport Midtheia.pdf



Dato 26. februar 2018
Saksnr.: 17/01451-6
Saksbehandler Arne Kjell Brunnes

Saksgang
Planutvalget

Møtedato
08.03.2018

Klage over pålegg om sikringstiltak - Midtheilia 42, gnr 110 bnr 686

Rådmannen anbefaler at Planutvalget fatter følgende vedtak:

1. Klagen tas ikke til følge
2. Klagen sendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Sammendrag

I en periode med store nedbørsmengder raste en natursteinsmur på eiendommen Midtheilia 42 (gbnr 110/686). Det foreligger fagkyndig rapport som konkluderer med at det er fare for ytterligere ras, og at bebyggelsen på eiendommen Midtheilia 42 kan være utsatt ved et nytt ras. Kommunen har gitt pålegg om sikring av eiendommen med sikringsgjerder. Pålegget er påklaget av 2 grunneierene. De ønsker ikke å flytte ut av boligen, og de mener at reparasjonsarbeidet har dratt ut i tid. Rådmannen anser at vilkårene for å gi pålegg om sikring av eiendommen er oppfylt, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å ta klagen til følge.

Bakgrunn for saken

Oktober 2017 raste en større forstøtningsmur ut på eiendommene Midtheilia 40 A-C (gbnr 110/701) og 42 A-C (gbnr 110/686). Eiendommen Midtheilia 40 er ubebygget. Eiendommen Midtheilia 42 er bebygd med en 4-mannsbolig. Et større område på Midtheilia ble avsperrert av politiet pga. fare for ytterligere ras. Området ble avsperrert med sperrebånd, som et strakstiltak.

Kommunen utførte befaring på stedet den 01.10.2017 sammen med geotekniker fra Rambøll. Det ble utarbeidet en rapport vedrørende sikkerheten av muren, og området rundt, se notat fra Rambøll datert 2017/10/04. Rapporten anbefalte at området ble avsperrert inntil det kunne dokumenteres at muren er forsvarlig prosjektert og bygd. Rapporten anbefalte at kommunen foretok kontroll med prosjektering og utførelse av muren. Kommunene har opprettet et dokumenttilsyn etter plan- og bygningsloven pbl. §§ 25-1 og 25-2. Tilsynet er rettet mot Frustøl AS, som har ansvarsrett for prosjektering og utførelse av grunnarbeidene på eiendommen. Tilsynet er ikke avsluttet.

Kommunen anså ikke sperrebåndene som en tilfredsstillende sikring av området på lang sikt. For å hindre ferdsel i fareområdet, må det som et minimum settes opp gjerder rundt området. Det må også skiltes som et område hvor det er farlig å ferdes. På denne bakgrunn forhåndsvarslet kommunen et pålegg om sikring av eiendommene den 27.10.2017.

Sparebank1 Forsikring har engasjert ingeniør Nateland for å ivareta interessene til eierne av 4-manns boligene. Nateland besørget, etter kommunens forhåndsvarsel om pålegg, sikring av området med sikringsgjerder og skilting. Kommunen befarte eiendommen, og anså sikringstiltakene som tilfredsstillende. På bakgrunn av de utførte sikringstiltak anså ikke kommunen det som nødvendig å følge saken opp med utferdigelse av pålegg om sikring.

Kommunen har i januar 2018 mottatt henvendelser om at sikringsgjerder er tatt ned, og at boligene er tatt i bruk. På befaring 09.01.2018 observerte kommunen at sikringsgjerder var fjernet/flyttet, og at leiligheter var tatt i bruk.

I vedtak av 02.02.2018 ga kommunen pålegg om sikring av eiendommen Midtheilia 42 A-C. Eiendommen må sikres med sikringsgjerde og skilting, slik at ferdsel ikke kan skje på eiendommen. Pålegget ble gitt til eierne av eiendommen Midtheilia 42 A-C.

Kommunens pålegg om sikring ble påklaget av Marius Stokkeland i e-post av 06.02.2018. Klager anfører at det ikke er gitt noen dato for når arbeidet med å reparere muren skal starte. Han er ikke interessert i å flytte ut av boligen før han vet dato for når reparasjon av muren skal starte. Det vises til for øvrig til klagen i dens helhet.

Vedtaket ble påklaget av Tatyana Zhecheva i epost av 18.02.2018. Klager anfører at de blir i huset på eget ansvar. Hennes mann har dårlig helse. De vil ikke flytte ut av huset med tanke på at det ikke er oppgitt dato for når arbeidet med muren vil starte. Klager spør når muren vil bli fikset opp i. Gjerder bør kun settes opp der raset har skjedd, ikke rundt huset. Det vises for øvrig til klagen i dens helhet.

Vurdering

Hjemmel for pålegg er plan- og bygningsloven § 31-3:

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting.

I dette tilfellet har deler av en forstøtningsmur, som støtter opp fyllingen som 4-mannsboligen ligger på, rast ut. Området er anbefalt avspærret i geotekniskrapport fra Rambøll datert 04.10.17, på grunn av faren for ytterligere ras.

Geir Nateland har på vegne av Sameiet Midtheilia 42 og Sparebank 1 forsikring innhentet sakkyndig rapport fra PROCON rådgivende ingeniører, datert 25.01.2018. Rapporten har vurdert stabiliteten ved bygget på eiendommen Midtheilia 42, og konkluderer slik:
Raset som gikk stoppet ca 1,5 m fra eksisterende bebyggelse. Ved befaring ble det observert at det har vært bevegelse i grunnmuren (vedlegg 03). Et nytt ras videre mot sør vil kunne svekke stabiliteten ytterligere for eksisterende bebyggelse. Stabil beregningsmessig vinkel for fylling av en slik type vil være ca 1/1.5 Se vedlegg 04 for oversikt over beregnet rasområde. Det viser at både veranda og terrasse, samt det sørlige hjørnet av huset er spesielt utsatt ved nytt ras. Vi kan derfor ikke garantere for sikkerheten til bygget før eventuelle utbedringer av muren er utført. Det anbefales derfor å ikke bo i bygget før utbedring er utført.

Kommunen vurderer det slik at det er fare for ytterligere utrasing av forstøtningsmuren. Et nytt ras vil kunne påvirke bebyggelsen på eiendommen Midtheilia 42 A-C, se rapporten fra Procon AS.

Når det gjelder klagen, så går de i hovedsak på at klagerne ikke ønsker å flytte ut av bygget, samt at de syns arbeidet med å reparere muren har dratt ut i tid. Kommunen fremhever at det er grunneiers ansvar å holde byggverk og anlegg i forsvarlig stand. Ansvar for å reparere støttemuren ligger derfor ikke hos kommunen, men hos grunneier.

Kommunen har pga murens beskaffenhet etter raset gitt pålegg om sikring av eiendommen. Dette fordi det er fare for ytterligere ras. Dersom det raser igjen, så kan dette få konsekvenser for bebyggelsen på eiendommen Midtheilia 42, jf. den fagkyndige rapporten fra Procon AS. Kommunen anser at vilkårene for å gi pålegg om sikring av eiendommen som oppfylt, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å ta klagen til følge.

Rådmannen anbefaler at planutvalget ikke tar klagen til følge, og at saken sendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- Klage fra Stokkeland
- Klage fra Zhecheva
- Pålegg om sikring av eiendommen
- Forhåndsvarsel av pålegg om sikring av eiendom
- Tilsvarende til forhåndsvarsel
- Rapport fra Procon AS
- Rapport fra Rambøll