



Arkivsak-dok.	DELE-25/00157-3
Saksbehandler	Jan Hornung

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	17.06.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om fradeling av tomt for bolig og oppføring av bolig gnr 103 bnr 40 og 103/200

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plankravet i kommuneplanens byggeområder avslås den foreliggende søknad om fradeling av en boligtomt dels fra eiendommen gnr 103 bnr 40, og dels fra 103 bnr 200.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av administrasjonens vurdering.

Vedlegg

Søknad om fradeling av en parsell fra på ca. 2519m² fra 103/40 samt en parsell på ca. 183 m² fra 103/200 for opprettelse av ny matrikkelenhet

Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan 26.02.25

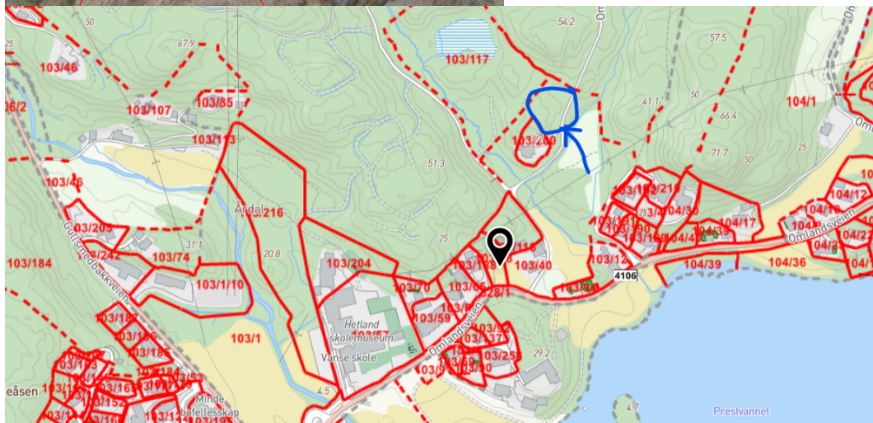
Saken kort fortalt

Søknaden gjelder fradeling av en boligtomt fra gnr 103/40, Knivsland. Området er utlagt til boligformål i kommunedelplanen, og det søkes dispensasjon fra plankravet. Det er også byggesøkt et bolighus på tomta. Naboer har ikke kommet med merknader til søknaden.

Administrasjonen gir råd om å ikke gi dispensasjon ut fra konsekvenser for utnyttingsgrad for området.

Bakgrunn

Søknaden gjelder fradeling av boligtomt med total størrelse på 2,7 daa. Tomten fradeles i hovedsak fra eiendommen gnr 103 bnr 40 (2519 m²), mens en mindre del på 183 m² fradeles fra bestående boligtomt benevnt som gnr 103 bnr 200.



Fremtidig søknad om bolighus er fremmet som en egen sak.

Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til byggeområde for bolig i kommunedelplanen. Deling er omsøkt med nødvendig dispensasjon.

Nabovarsling: Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Vei, adkomst og parkeringsløsning: Tiltaket gir utvidet adkomst fra fv. Det må foreligge utvidet avkjøringstillatelse før delingstillatelse kan gis. Dokumentasjon på rettighet til bruk av den private vegen

må foreligge. Slike rettigheter forutsettes tinglyst om det opprettes ny eiendom. Tiltakshaver plikter å ta hånd om tinglysning.

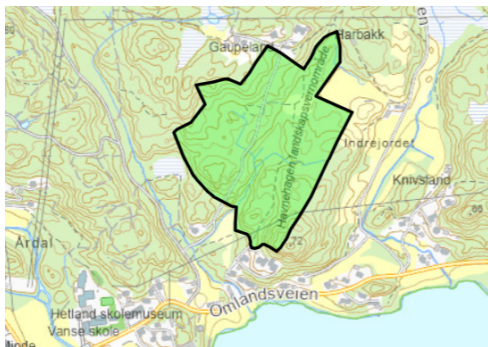
Vann- og avløp:

Tomta er opplyst å skulle tilknyttes offentlig vann og avløpsanlegg. Det er i dag ikke offentlig vann og avløpsnett helt frem til tomta. Rettigheter for legging av vann og avløpsledninger over naboeiendom forutsettes dokumentert før delingstillatelse gis og rettigheter tinglyst straks det er opprettet ny eiendom. Tiltakshaver plikter å ta hånd om tinglysning.

Bortledning av overvann skal være sikret. Takvann skal som hovedregel innfiltreres.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

I søknaden er det opplyst at eiendommen som opprettes ikke er i område som er utsatt for flom, skred eller fare som følge av andre natur- og miljøforhold. Det forutsettes at tiltakshaver har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7.



Tomten ligger like inntil Havnehaugen landskapsvernområde.

I Naturmangfoldloven § 8 heter det at: «*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger*»

Hovedregelen er at det skal gjøres ny feltkartlegging av naturmangfold.

Gitt beliggenheten nær landskapsvernområdet ville en naturlig del av en planprosess være å kartlegge naturverdier i byggeområdet.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet for deling i kommuneplanens § 1. Saken som tas opp til behandling gjelder kun delingssøknaden og ikke bygging. Kommunen tar derfor kun dispensasjonssøknaden fra plankravet opp til behandling.

Søker skriver følgende som begrunnelse for dispensasjon:

Begrunnelse for dispensasjonssøknad;

Store deler av området er allerede utbygd uten at plankravet er opprettholdt, og med ønsket plassering av tiltaket i ytterkant av formålsområdet, vil tiltaket etter hva jeg kan se ikke hindre, eller sette negative føringer til et eventuelt planarbeid ved en senere anledning. Den eksisterende infrastrukturen i området gjør det også tilrettelagt for etablering av en ny boligeiendom som omsøkt.

Fradelingen av eiendom og bygging av enebolig vil etter min vurdering ikke være i strid med de hensyn som ligger til grunn for kommuneplanens bestemmelse om plankrav. Den planlagte byggingen vil ikke endre områdets karakter på en negativ måte, og området er allerede i bruk til boligformål.

Tomten fradeles og bebygges i direkte tilknytning til annen bebyggelse.

Konklusjon

Jeg mener at dispensasjon fra plankravet vil være i samsvar med intensjonene bak plan- og bygningsloven, og at dette ikke vil medføre uheldige konsekvenser for det omkringliggende området. Jeg håper at kommunen kan vurdere søknaden positivt og gi dispensasjon fra krav om reguleringsplan for fradeling og bygging av enebolig og garasje på eiendommen.

Dersom det er behov for ytterligere informasjon eller dokumentasjon, er jeg tilgjengelig for å supplere søknaden.

Vurdering av dispensasjon:

Det følger av pbl. § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Jf. pbl. § 19-2.

Omsøkte areal er lokalisert i et område som i dag er spredt utbygd. Området ligger nær Vanse barneskole og har G/S veitilknytning til skolen langs fylkesveien.

Kommunedelplanen har ikke bestemmelser om byggehøyder eller grad av utnytting for det omsøkte arealet. Nærlekeplass i tråd med kommunedelplanen mangler for omsøkt areal, men inntil videre utbygging måtte skje er det rikelig med areal for naturlek i området.

Det vurderes behov for en reguleringsprosess før det eventuelt tillates oppført bolig med tilhørende anlegg på omsøkte areal. I en reguleringsprosess må det tas stilling til planområdets utstrekning, og om og i hvilken grad av tetthet som ønskes i området. Utbygging av boliger på dispensasjonsbasis i kommuneplanens byggeområder har i andre områder medført at områdene ikke blir særlig tettbygd, men får karakter av områder for spredt bygging. Det aktuelle utbyggingsområdet ligger sentralt til på Vanse og bør ha en høy utnyttelse. Utarbeidelse av en plan bør for å sikre effektiv utnyttelse av arealene utlagt til boligformål ta for seg mer enn en eiendom.

Lovens to kriterier for å kunne gi dispensasjon vurderes ikke å være oppfylt i dette tilfellet.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden om deling vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	14400, -
Totalt gebyr å betale		14400, -

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd.

Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen kjente

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente

Konklusjon

Kriteriene for å kunne gi dispensasjon etter lovens § 19-2 vurderes ikke å være tilstede. Utvalget gis råd om å avslå søknaden.