



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Jorunn Sjønnessen Hodneland
Hodneland 126
5957 MYKING

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/8148 - 21/77344

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
03.12.2021

Avslått søknad om dispensasjon - gbnr 40/2 Hodneland

Administrativt vedtak. **Saknr:** 1237/21
Tiltakshavar: Jorunn Sjønnessen Hodneland
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §
19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå plankrav i føresegn 2.2, samt byggegrense mot sjø etter føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås for omdisponering av grunn til vegføremål for private vegar.

Grunggeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankrav etter føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås, samt for byggegrense mot sjø etter føresegn 2.6.1 i kommuneplan. Det presiserast at det ikkje er søkt om tiltak som byggesak. Sak blir tatt til handsaming som ein rein søknad om dispensasjon. Konkrete høve for tiltak vil dermed ikkje bli vurdert i denne omgangen.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.08.2021.

Sakshandsamingsfrist

Søknad var komplett og klar for handsaming 17.08.2021. Sakshandsamingsfrist for dispensasjonssøknad er 12 veker, i tillegg til tida sak har vore på høyring for uttale. Sak var på høyring i 4 veker. Frist for sakshandsaming er 07.12.2021.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås sin arealdel er definert som fritidsbustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav jf. føresegn 2.2 i kommuneplan, samt byggegrense mot sjø jf. føresegn 2.6.1.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Adkomst til eiendommer

Pbl § 27-4 henviser til at eiendommer «*enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende*». Alver kommune har i sin kommuneplan arealdel punkt 2.6.5 krav om at næsteieendom skal ha en tinglyst parkeringsplass for å sikre næsteieendommens fremtidig rett til parkering. Samfunnet er lagt opp for bruk av bil, det er naturlig at eiendommer i området har vei fram til sine eiendommer.

Begrunnelse for dispensasjon

Jeg søker herved om omdisponering av tidligere henvist areal 1-3 i vedlagte situasjonskart til fellesvei -og parkeringsformål. Jeg mener det er mest hensiktsmessig å få godkjent arealet til fellesvei og parkering da dette vil gi en god og fremtidsrettet løsning og bedre tilgjengelighet og bruk av naust -og hytteområde. Dette er i samsvar med Pbl §1-1 formål og § 27-4 når det gjelder adkomst og er med å fremme bærekraftig utvikling for området og for fremtidige generasjoner. Jeg vil gjerne presisere at det for Søre Hodnelandsvågen, som er et tilsvarende hytte -og nausteområde på Hodneland, ligger en lignende vei som er godkjent av kommunen.

Det søkes dispensasjon fra pbl.§1-8 forbud mot tiltak langs sjø. Arealet det søkes om ligger i et område som er tilrettelagt i kommuneplanen for hytte og naust. Det vil bli lagt stor vekt på fra vår side at vi ikke skal krenke allmennhetens interesser. Veiene og parkeringsplassene vil ikke forurense eller være til ulempe for naboer og eller øvrig omgivelser.

Fellesvei og parkering vil være formålstjenlig og til fordel for allmenheten og alle som har eiendommer i området. Når det skal søke dispensasjon, tillatelse til tiltak eller selge en nausteieendom, kreves det at eiendommen har tinglyst parkeringsplass. Spesielt er dette viktig dersom kjøper av en nausteieendom ikke har hytte/hus på Hodneland og er avhengig av å kjøre til sin nausteieendom.

En annen fordel med å gi dispensasjon er at en da ikke trenger ta ut mer areal til vei- og parkeringsformål i området. Areal veiene ligger på er ferdig opparbeidet.

Arealet er privat og har ikke på- eller avkjørsel knyttet til kommunal vei.

Etter en samlet vurdering, synes fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Lovlig etablering av felles vei og tilgrensende parkeringsareal vil ikke føre til at hensyn i loven eller kommuneplanen blir vesentlig tilsidesatt, jf. de lovbestemte vilkår for dispensasjon i pbl. § 19-2, annet ledd og tredje ledd.

Jeg håper på et positivt svar på min søknad.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 01.11.2021:

Når ein skal vurdere dispensasjon for tiltak som allereie er utført, skal ein vurderer dei som om dei ikkje er utført. Vurderinga skal verken vere strengare eller mindre strengt enn om tiltaket ikkje var utført.

Vi forstår det slik at veg og parkering skal sikre tilgang til naust og hytter i område. Det er uheldig om dispensasjonen fører til at det vert vanskelegare å få gode løysingar for veg og parkering i området. Vi stiller særleg spørsmål ved om den «doble vegen» er den beste løysinga for parkering, særleg med tanke på strandsoneverdiane i området. Byggegrensa mot sjø er fastsett lengre inne på land og kommuneplanen opnar i utgangspunktet ikkje for tiltak i dette området. Det er heller ikkje sjølvstøtt at naust og hytter skal ha veg heilt fram og parkering rett ved. Ein reguleringsplan er i utgangspunktet eit godt reiskap for å sikre gode fellesløysingar for veg og parkering.

Kommunen må vurdere om veg og parkering vil sette omsyn til dei allmenne verdiane strandsona vesentleg til side, særleg landskapsverknadane må vurderast, men også om tiltaka fører til privatisering. Det bør også vurderast om det finst alternative og betre løysingar for parkering, og om ein dispensasjon vil gje uheldige føringar for ein framtidig reguleringsplan. Om det er planar om ytterleg tiltak i området bør dette i utgangspunktet handsamast samla.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune ved plan og analyse den 03.11.2021:

Planfagleg uttale

Plan og analyse tek ikkje omsyn til at tiltaket allereide er bygd.

Strandsona har eit særskilt vern og området er i overordna plan lagt innanfor byggegrense mot sjø. Etablering av veg, inkludert parkering, ned til eit naustområdet, kan i nokre tilfeller vere ei god løysing. Om ei slik løysing vil vere tilrådd i dette området, vil først kunne vurderast gjennom utarbeiding av ein reguleringsplan.

Intensjonen med kravet om utarbeiding av reguleringsplan, er å få ein heilskapleg løysing for utvikling av området. Gjeldande overordna plan for området har gjennom fastsetting av byggegrense mot sjø og krav om reguleringsplan, lagt føringar for korleis vidare utvikling av området skal avklarast.

I ein overordna plan er det ikkje gjennomført detaljert konsekvensutgreiing av framtidig utvikling og aktuelle tiltak i området.

Ved vurdering av dispensasjonar skal fordelane ved å gje dispensasjon vere større enn ulempene. Plan og analyse sin vurdering er at desse dispensasjonane i stor grad er i konflikt med krav og føringar fastsatt i overordna plan. Ved dispensasjon vert ikkje krav til konsekvensutgreiing av eventuelle tiltak i området tilstrekkeleg gjennomført og ein får heller ikkje gjort ei heilskapleg vurdering av utviklinga for området. Krav til reguleringsplan er særleg viktig å fasthalde i areal som ligg innanfor byggegrense mot sjø.

Tilråding

Plan og analyse rår på bakgrunn av ovannemnde i frå at det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø, endring av arealføremål frå fritidsbustad til parkering/veg og krav om utarbeiding av reguleringsplan.

Plan og analyse tek ikkje stilling til korleis kommunen skal handtere det faktum at tiltak i området allereie er realisert.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre felles merknad frå eigar av gbnr. 40/26, gbnr. 40/28, gbnr. 40/64, gbnr. 40/61, og gbnr. 40/25 ved brev frå advokatfirma Harris av både 18.05.2021 og 19.08.2021:

Det er retta merknadar mot begge dispensasjonar som er søkt om. Nabomerknad viser innleidningsvis til at Kjell Rune Melingen, Ann Kristin Z. Edvardsen og Jorunn S. Hodneland ikkje har rett til verken å stå som tiltakshavar i byggesaka, eller til å stå for utføring av slikt tiltak. Det visast vidare til privatrettslege forhold knytt til at grunneigar har gjeve frå seg eigarskap og råderett over vegareal ved å tillate oppnemnte gards- og bruksnummer å etablere ein tilkomstveg til hyttene sine.

Nabomerknad viser vidare til privatrettsleg tvist om bruksrett til veg som skal avklarast i jordskifteretten, og hevdar dette isolert er grunnlag for avslag av dispensasjonssøknad. Det er her tidlegare vist til at eigar av gbnr. 40/2 eig grunnen, men det hevdast vidare at partar med merknadar eig vegen jf. merknad av 18.05.2021. Nabomerknad viser her til at tiltakshavar har bruksrett til veg, men er ikkje i posisjon til å kunne søkje omdisponering av vegen. Vidare peikast det her på at det er omstridt dispensasjon vil vere til fordel for alle, slik som tiltakshavar viser til. Nabomerknad viser dermed til at byggesøknad ikkje bør handsamast før sak er handsama i jordskiftet.

Nabomerknad viser til at krav om parkeringsplass i tilknytting til naust i kommuneplan ikkje gjeld med tilbakeverkande kraft, og at dette kravet følgjeleg berre gjeld for nye

tiltak.

Nabomerknad viser vidare til at omdisponering av areal og etablering av parkeringsplassar i strandsona vil føre til vesentleg tilsidesetting av omsynet til vern av strandsona. Det blir lagt til grunn at parkering vil vere utvida tiltak sett mot eksisterande tilkomstveg som vil vere klart synleg, og føre til auka privatisering av strandsona. Det er vist til at fordelane ved å gje dispensasjon ikkje er større enn ulempene, og at det ikkje er grunnlag for å gje dispensasjon. Sluttvis viser merknad til at det er mogeleg å leggje til rette for parkeringsareal i aust som ei betre og meir skånsam løysing.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad av 18.05.2021 ved brev frå advokat Bolstad datert 27.05.2021. Denne merknaden er knytt til tidlegare byggesak som gjaldt søknad om dispensasjon, samt søknad om tiltak. Denne saka vart avvist 01.07.2021, sjå administrativt vedtak 755/21. Ansvarleg sækjar opplyser at:

Eigar av gbnr. 40/2 står som grunneigar med rett til å disponere over eigen eigedom så langt det ikkje kjem i strid med privatrettslege avtaler. Det leggjast vidare til grunn at grunneigar står nærmast til å stå som tiltakshavar for tiltak på eigen grunn. Det er vidare vist til at klagande part ikkje har fått rett til vegbygging utan grunneigar sin medverknad.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 12.07.2021.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan.

VURDERING

Dispensasjon

Vegane som er omtalt i søknad er ikkje lovleg etablert ut frå kommunen sine arkiv. Kommunen vurderer dermed søknad som eit spørsmål om dispensasjon for omdisponering av grunn til vegføremål for private vegar og parkeringsareal, og ser vekk frå at veg allereie er etablert.

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.

Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Dispensasjon frå plankrav

Krav om å utarbeide reguleringsplan følgjer av kommuneplan for Lindås føresegn 2.2. Kommuneplanen som overordna plan har ikkje gjennomført detaljert konsekvensutgreiing av framtidig utvikling for aktuelle tiltak i området. Omsynet bak krav til detaljregulering er å sikre at aktuelle interesser i området vert vurdert og at ein finn gode felles løysningar for eit område, samt at regionale og statlege interesser blir tatt vare på gjennom ein planprosess. Dette omsynet står generelt sterkt i områder der det er sterke fellesinteresser, slik som i den konkrete sak.

Vegane strekk seg over ei større område med etablerte fritidsbustadar og naust. Ved slike større tiltak vil gjennomføring av reguleringsplan særleg bidra til å sikre at området vert vurdert i sin heilskap. Det er klart at det er store interesser i løysinga av saka og noko usemje i kva som er best løysing, jf. nabomerknader. Administrasjonen si vurdering er at området har stort utviklingspotensiale og legg dermed til grunn at utviklinga bør skje gjennom reguleringsplan, og ikkje enkelte dispensasjonar. På denne måten sikrar ein ei løysing som er best for området i sin heilskap.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak krav om reguleringsplan etter føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for etablering av veg og parkeringsareal i dette omfanget. Når omsynet vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå plankrav etter føresegn 2.2 i kommuneplan ikkje er oppfylt.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø etter føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås

Strandsona har eit særskilt vern som går fram både i plan- og bygningslova §1-8, og er skildra konkret under føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås. Pbl.§1-8 viser til at det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser innanfor 100-metersbeltet mot sjø. Byggegrensa er i dette tilfellet fastset lenger inne på land med avstand frå om lag 50-60 meter frå sjø. Dette syner at det i kommuneplan er tatt konkret stilling til kvar byggegrensa mot sjø i området skal gå, ettersom det ikkje er vist til den generelle regelen i pbl.§1-8. Utgangspunktet er dermed at det ikkje opnast for tiltak i dette området.

Etablering av veg og parkeringsareal vil føre til inngrep i landskap i området. Dette er tiltak som opnar for større grad av tilkomst mot hytter og naust. Tiltak vil dermed medføre auka trafikk i området, sett mot situasjon der tiltak ikkje er etablert. Tiltak vil vidare vere synleg frå sjø. Desse forholda tilseier at tiltak vil føre til auka privatisering av området.

Uttale frå Statsforvaltar stiller særleg spørsmål til om den «doble vegen» er best

løysing for parkeringsareal ut frå omsynet til strandsoneverdiane i området. Det presiserast vidare i uttala at det ikkje er gitt at ein skal ha rett til vegtilkomst og parkering rett ved naust og hytter. Administrasjonen syner til kommuneplan som overordna plan føreset reguleringsplan for slike tiltak, som skildra ovanfor. Reguleringsplan vil vere eit godt verktøy for å sikre at òg strandsoneverdiar blir best mogeleg verna ved utarbeiding av slike større prosjekt.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå byggegrensa mot sjø etter føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås ikkje er klart større enn ulempene. Når fordelane ved omsøkte tiltak ikkje vert vurdert klart større enn ulempene, er ikkje vilkåra for å gi dispensasjon oppfylt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at det er tale om eit omfattande tiltak som er plassert i strid med byggegrense i plan. Det er klart at utarbeiding av reguleringsplan vil vere eit godt og viktig verktøy for å sikre strandsoneverdiar, samt andre forhold som nemnt under vurdering av dispensasjon frå plankrav.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrense mot sjø etter føresegn 2.6.1 i kommuneplan for Lindås ikkje er oppfylt.

Søknad om dispensasjon vert avslått.

Privatrettslege tilhøve

Nabomerknad viser til at kommunen ikkje kan ta dispensasjon til handsaming grunna privatrettslege forhold.

Grunneigar er oppført som tiltakshavar i denne saka. Administrasjonen legg til grunn at grunneigar søker om dispensasjon her. Det er ikkje søkt om tiltak som byggesøknad i denne runda. Det går fram av Ot.prp.nr.45 (2007-2008) s.323 at dersom det ligg føre protestar frå andre om at tiltakshavar ikkje har rett til å bygge på eigen grunn i samsvar med søknad, bør bygningsmynde handsame søknad. Bygningsmynde må i så fall sjå til at det går fram av løyve at det berre gjeld i forhold til plan- og bygningslova, og ikkje inneber noko avgjerd av den privatrettslege tvisten.

Handsaminga av dispensasjonssaka tek i dette tilfelle ikkje stilling til utfall av privatrettsleg tvist. Eftersom grunneigar er søker vurderer administrasjonen at søknad kan takast til handsaming. Privatrettslege forhold vil måtte vere avklara før ein eventuell byggesøknad.

Nabomerknad

Nabomerknadar viser til privatrettslege høve. Merknadane indikerer vidare ei viss usemje i kva som er beste løysing for området. Dette taler ytterlegare for å sikre ei heilskapleg vurdering av området gjennom planinitiativ.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/8148

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Jorunn Sjønnessen Hodneland	Hodneland 126	5957
Kjell Rune Melingen	Dolvikhaugene	5252
	88	

MYKING
SØREIDGREND