



Lorentz Olsen
Andreas Gjellesviks Veg 23
5260 INDRE ARNA

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/6727 - 22/21912

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
16.03.2022

Godkjent søknad om dispensasjon for veg og parkeringsplass til fritidsbustad - gbnr 214/233 Fyllingsnes

Administrativt vedtak: Saknr: 298/22
Tiltakshavar: Lorentz Olsen
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen avsett i kommunedelplanen for Lindås jf. § 11-9.5 pkt. 4.5.1 for oppføring av delar av veg og parkeringsplass til eksisterande fritidsbustad på gbnr 214/233.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen avsatt i kommunedelplanen for Lindås for oppføring av delar av veg- ca. siste 12 meter- og parkeringsplass til eksisterande fritidsbustad på gbnr 214/233 på Fyllingsnes. Delar av veg ligg på gbnr 214/35 etter tinglyst avtale. Vegen og parkeringsplass er allereie oppført, tiltakshavar opplyser at han har gjort det i god tro pga. vegen var intern veg mellom ulike bygningar på gbnr 214/35 før frådeling.

Det vert elles vist til søknad motteken 15.07.21 og supplert 28.01.22, 02.02.22, 04.02.22.

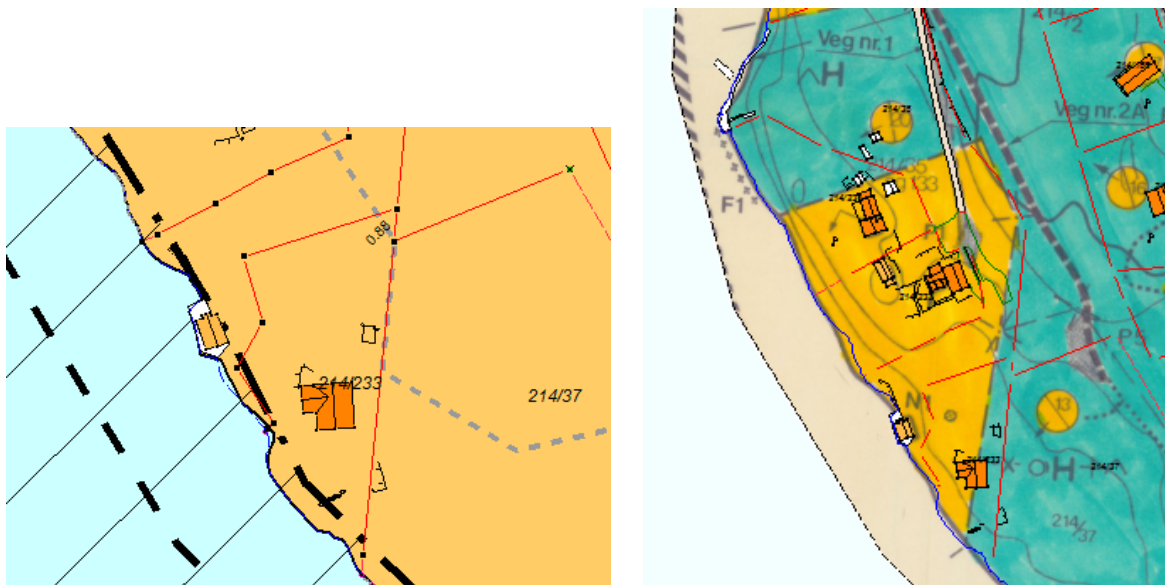
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte dokumentasjon i brev av 28.01.22.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå søkjar 28.01.22, 02.02.22, 04.02.22.
Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 15.04.21.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Strandplan for del av Storneset (Fyllingsnes område) er definert som eksisterande fritidsbustad-føremål. Delar av tiltaket: ca.12 meter av veg og heile parkeringsplass ligg i strid med byggjegrense mot sjøen avsett i kommunedelplanen for Lindås. Reguleringsplanen er gjeldande med supplerings /endring av nyare kommunedelplan jf.pkt.4.5 føresegna til KDP Lindås. I kommunedelplanen er arealet avsett til fritidsbustadføremål:



På reguleringsplankartet ser det slik ut at delar av veg og parkeringsplass kjem i konflikt med landbruksføremål. Etter avklaring med Kart- og oppmåling avdelinga i Alver kommune ble det stadfesta at det har skjedd forskyving av formålsgrenser som skyldast feilen unøyaktigheit i det analoge kartet som ved kopiering i 1976.

I reguleringsplankartet er det ikkje samsvar mellom grenselinjene. Forskyvningen er vesentleg og medfører at en betydeleg del av gbnr. 214/233 blir liggjande innanfor gbnr 214/37 og 214/2. Dette er feil.

Dette har ført til at LNF- formålet i plankartet ved ny oppmåling i 2017 er kommet på feil eiendom. Kart og oppmåling opplyser vidare at hovudlinen/grenselinen mellom gbnr 214/233 og 214/37 og 2 skal følge merkene i terrenget slik at grenselinjen i plankartet og kart etter ny oppmåling skulle vært samsvarende og dermed vært overlappende i kartet.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå funksjonell byggjegrense mot sjøen avsett i KDP for Lindås.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Jeg søker med dette om permanent dispensasjon fra forbudet mot tiltak innenfor 100 meters grensen mot sjø i forbindelse med søknad om etter godkjenning av vei og parkeringsplass på Gnr. 214, bnr 35 og 233.

Den omsøkte vei og parkeringsplass ble bygget i 2014. Da veien ble bygget var tomtene Gnr. 214, bnr 231, 232 og 233 alle en del av bnr. 35 som eies av Steinar Olsen. Gnr. 214 bnr. 231, 232 og 233 ble skilt ut fra Gnr. 214 bnr. 35 i 2017. Veiens minsteavstand til nabogrensen mot Gnr. 214 bnr. 232 er 0 meter. Jeg antar at dette ikke krever egen søknad om dispensasjon på grunn av avstanden til grensen ettersom veien var anlagt før grensen mot Gnr. 214 bnr. 232 ble etablert. I tillegg var nåværende eier av Gnr. 214 bnr 232 enig i og selv deltok i bygging av veien. I tillegg var gitt samtykke fra Steinar Olsen som grunneier til gnr. 214 bnr. 35 som den gang innbefattet Gnr. 214 bnr. 232. Både Gnr 214 bnr. 231, 232 og 233 har dessuten tinglyst bruksrett til veien.

Ettersom veien ble bygget som intern vei mellom ulike bygninger på Gnr. 214 bnr. 35 ble den bygget i den tro at den ikke var søknadspliktig.

Som kartet i søknaden viser er veien etablert i en bratt skråning på østsiden av Gnr. 214 bnr. 35. Veiene er bygget ved å tilføre steinmasser. Det er ikke blitt foretatt sprenging slik at inngrepene i naturen er minimale. Veien erstatter en

smalere gangvei som lå på samme sted slik at veiskulderen sett fra vest ikke er vesentlig mer synlig enn den opprinnelige gangveien var.

Parkeringsplassen er plassert helt inntil fjellveggen i øst. Høyden er ca 80 cm fra marken den ligger på og er derfor lite synlig.

Vi har tidligere hatt fire felles parkeringsplasser på Gnr. 214 bnr. 35. Med bakgrunn i jeg hadde etablert egen parkeringsplass ble det i 2020 tinglyst eksklusiv rett for Gnr. 214 bnr. 231 og 232 til alle de fire felles parkeringsplassene. Dette medfører at det ikke finnes andre parkeringsplasser som er tilgjengelig i området.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt. Landbruksavdelinga har uttalt at de har ingen merknader i saka.

Saka skal sendast på klagevurdering til Statsforvaltaren i Vestland.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

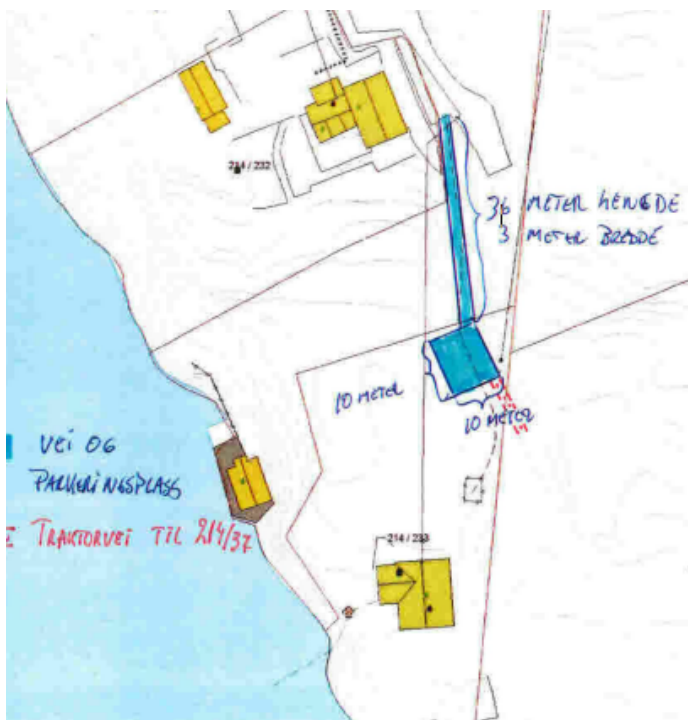
Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Kopi av vedtaket vert sendt til eigar av gbnr 214/232, 35.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.07.21.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere ca.1 meter frå parkeringsplass til gbnr 214/37. Tiltakshavar har dokumentert at han har både tinglyst vegrett, rett til vedlikehald av veg, rett til forlenging av eksisterande veg i dokument tinglyst 25.09.20 signert av dåverande eigar av gbnr 214/35.



Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan. Det er søkt om dispensasjon frå byggegrense mot sjøen.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Situasjonsplanen viser oppstillingsplass og vegtilkomst til hytte.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser vegtilkomst, parkering og avkøyrslø. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjøn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har kommune ingen merknad.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar skal vurdere i byggesøknad fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

VURDERING

Dispensasjon

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.

I vurderinga av fordelar og ulemper i dispensasjon har kommunen særleg lagt vekt på følgjande:

- Omsyn til strandsona, natur og friluftssinteresser;
- Omfanget på tiltaket, minimalt terrenginngrep.

Byggeforbodet langs sjø pbl § 11-9.5

Omsynet bak byggeforbodet i strandsona er å gje strandsona eit særskilt vern og halde den fri for tiltak for å sikre ålmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftssinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser. Til dømes vil landskapsomsyn, her landskapsestetikk, tilseie at fysiske inngrep og/eller anlegg i strandlina lyt avgrensast.

Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova byggjegrænse mot sjøen avsett i kommunedelplan for delar av tiltaka: parkeringsplass og siste del av veg på ca. 12 meter til fritidseigedomen. Det vert og argumentert for at plassering av vegen og parkeringsplass ikkje vil vere eit visuelt hinder eller problem i landskapet då vegen er etablert i bratt skråning i austsida av gbnr 214/35. Vegen er bygd ved å tilføre steinmassar. Vegen går i eksisterande traktorvegspor til landbruksseigedommen gbnr 214/37 og råka ikkje urørt natur. Parkeringsplass er bygd helt inntil fjellvegen med høgde ca. 0,8 meter frå planeringsnivå og difor lite synleg frå sjøen.

Landskapstilpasning

Ny veg har breidde på ca. 3 meter og lengde på ca. 36 meter og går delvis i gamle traktorveg til eigedommen gbnr 214/37. Såleis kan ikkje kommune sjå at terrenginngrep vert vesentleg i denne saka. Både veg og parkeringsplass er oppført i 2014 og nå søkjast det om legalisering av tiltaka. Omfanget av tiltaka er ikkje stor, terrengforskjell går ikkje utover 1,5 meter ifølgje tiltakshavar. Begge tiltaka ligg på område avsett til eksisterande hytteføremål i både reguleringsplan og i nyare kommunedelplan. Tiltaka grenser mot landbruksområde ifølgje eldre gjeldande reguleringsplan, men vil ikkje kome i konflikt med Jordlova i samsvar med uttale frå Landbruksavdelinga. Veg skal plasserast ca. 38 meter frå sjøen og parkeringsplass skal plasserast ca. 33 meter frå sjøen mens byggjegrænse mot sjøen ligg ca. 42 meter frå sjøen.

Kommune kan ikkje sjå at strandsoneinteressar vert tilsidesett av forlenging av eksisterande veg til eksisterande hytte i område utan spesielle naturverdiar på staden. Tiltaka skal ikkje hindre ferdsel til allmenta.

Konklusjon

Den planlagde tiltaka vil ikkje føre til at byggepresset i strandsona vil auke då forlenging av veg skal skje i gammal traktorspor og tiltaka er lite synleg frå sjøen. Begge tiltaka skal tene eksisterande fritidsbustad. Kommune vurderer at terrenginngrep er minimalt i denne konkrete saka.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggeforbodsonea vert ikkje sett vesentleg til side som følgje av planlagd på eigedomen.

Administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå avsett byggjegrænse mot sjøen er klart større enn ulemperne for legalisering av veg og parkering.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på positiv uttale frå Landbruksavdelinga og uvesentleg storleik av terrenginngrep i strandsona. Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen er oppfylt.

Privatrettslege tilhøve

Kommune har fått tilstrekkeleg dokumentasjon når det gjeld privatrettslege tilhøve for både vegrett, rett til vedlikehald av veg, rett til forlenging av eksisterande veg i dokument, tinglyst 25.09.20 signert av dåverande eigar av gbnr 214/35 etter pbl. § 21-6.

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 byggtেকnisk 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 offentlig 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.: 21/6727

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Erik Andre Olsen

EIDSVÅGSKOG 5104
EN 17

Eidsvåg i Åsane

Mottakarar:

Lorentz Olsen

Andreas 5260
Gjellesviks Veg
23

INDRE ARNA