



Alver kommune

Sendt til:

post@alver.kommune.no

Vår referanse:
1112412502/2094859

Ansvarlig advokat:
Olav Pedersen

Dato:
7. oktober 2021

SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPARBEIDING AV VEGTILKOMST – GBNR 357/1 M.FL - ALVER

1. Innleiing

Hytteeigarane i Sætrevikmarka har oppretta eit veglag og ønskjer å søkje om å opparbeide køyreveg frå Sætrevikvegen og fram til fritidsbustadane i området sør/sørvest for vegen, sjå vedlagt situasjonskart.

Vegen skal plasserast over 7 eigedomar og avkøyrse til den kommunale vegen er planlagt nord for gbnr. 357/76.

Søkjjar er ikkje kjent med at det er godkjente reguleringsplanar for heile området, men det vart godkjent ein tomtedelingsplan for deler av gnr. 357 bnr. 6 i 1985. I godkjent kart viser vegtilkomst til hyttene.

Arealet elles er uregulert men sett av til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) og fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Meland (KDP) etter det vi kan sjå.

Den delen av vegen som ligg på areal sett av til fritidsbebyggelse har plankrav, jf. føresegn 1.2.1 til KDP.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense mot sjø, men nærare vassdrag enn 50 meter, jf. føresegn 1.6.1 til KDP.

Tiltaket krev dermed dispensasjon frå LNF-formålet, frå plankravet i KDP og frå byggeforbodet langs vassdrag, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd. For det tilfellet at kommunen meiner at tiltaket er av eit slikt omfang at det krev plan etter pbl § 12-1, søker vi også om dispensasjon frå dette.

Det blir i første omgang søkt om dispensasjon. Tiltaket vil bli omsøkt etter pbl kapittel 20 når søknad om dispensasjon er avklart. Veglaget er i gang med å inngå nødvendige avtalar med grunneigarane i området. Dette vil avklarast endeleg før det blir søkt om løyve til tiltak etter pbl kapittel 20. Det er dermed ikkje grunnlag for å avvise søknad om dispensasjon, jf. pbl § 21-6.

Harris Advokatfirma AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen
NO 921 027 583 MVA

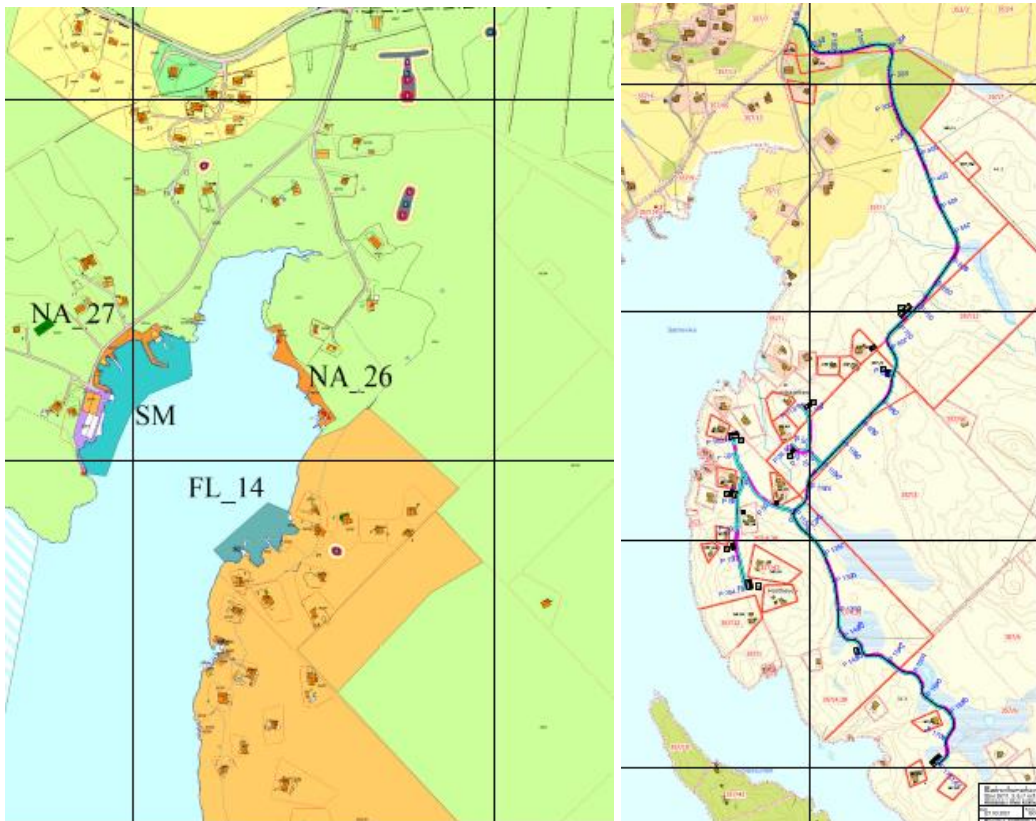
Postboks 4115 Sandviken
5835 Bergen
Tlf.: 55 30 27 00

Den norske advokatforening
Globaladvocaten
Advocatia

1112412502/2094859

harris.no

Side 1 av 7



Arealformål i KDP

Omsøkt trasè

2. Rettsleg utgangspunkt for dispensasjon

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak LNF-formålet, byggeforbodet langs vassdrag og plankravet må etter dette ikkje verte «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføresegna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme berekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.»

3. Vilråra for dispensasjon frå plankravet er oppfylt a. Formålet blir ikkje vesentlig sett til side

Denne sida er av den klare oppfatninga at vilråra for dispensasjon frå plankravet er oppfylt, både etter KDP føresegn 1.2.1 og etter pbl § 12-1.

Hovudomsynet bak plankravet i KDP er at kommunen skal få mulighet til å gjere ei heilheitleg vurdering av område «der kommuneplanens arealdel ikkje gir tilstrekkelige avklaringer», jf.

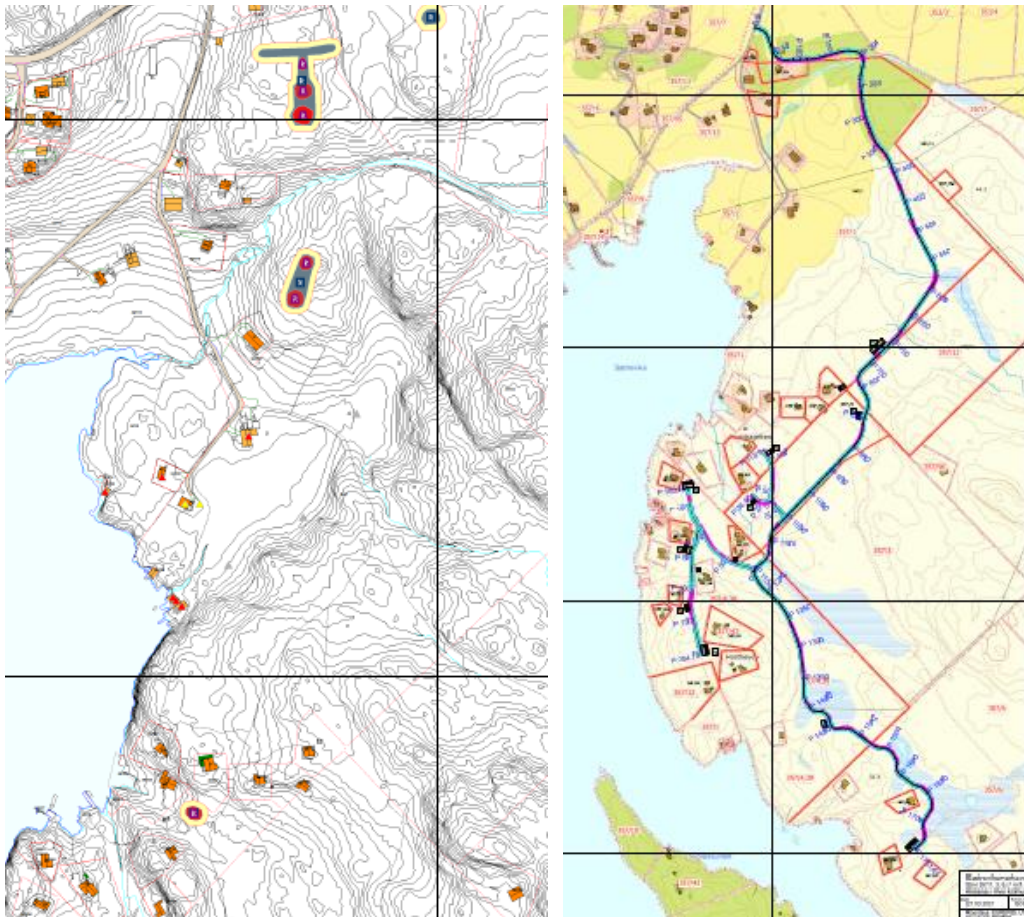
Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 221. Omsynet til heilheitleg planlegging er det same for plankravet i pbl § 12-1.

Plankravet skal med andre ord sikre ei helheitleg arealdisponering og ei forsvarleg utgreiing av overordna tilhøve som infrastruktur, tomteutnytting, bygningstype, tilhøve til kulturminner mv., samt sikre medverknad frå offentlege mynde og berørte grunneigarar.

Kravet til at formålet må bli «vesentlig tilsidesatt» tilseier at tilsidesettinga må ha eit kvalifisert preg, slik at ikkje ein kvar negative verknad på omsyna bak lova si formålsføresegn og den aktuelle føresegna det skal dispenseras frå er tilstrekkelig.

Ein ønskjer ikkje å legge til rette for utvikling i form av nye fritidsbustadar i området. Det omsøkte tiltaket vil dermed ikkje endre bruken eller legge opp til auka bruk av området.

Vidare er vegen prosjektert plassert der det er naturleg i terrenget, utan at det må gjerast vesentlege terrenginngrep og utan at vegen kjem i konflikt med kulturminna i området.



Formålet bak plankravet blir dermed ikkje «vesentlig» sett til side ved ein dispensasjon i dette tilfellet.

b. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

I dag står hytteeigarane parkert langs den kommunale vegen når dei er på hyttene, og må gå om lag 1 km for å komme fram til hyttene. Bileta under viser situasjonen kring parkering på ein sommardag:



Som alternativ er det ein del av hytteeigarane som parkerer her og nyttar båt som tilkomst.

Bilveg fram til hyttene vil løyse situasjonen som vist på bileta over. I tillegg vil det sikre framtidig vedlikehald av hyttene og gjere at ein kan bruke hyttene lengre med tanke på alderdom. Veg fram vil også vere avgjerande for tilkomst med utrykningskjøretøy.

Slik vi ser det vil ein veg fram til hyttene også vere til fordel for øvrige som bur på Sætre. Då vil parkering langs den kommunale vegen opphøre, noko som vil medføre ein betre trafikktryggingssituasjon for alle.

Vidare er det vår vurdering at dei omsyna som ein skal ivareta i ein planprosess kan handsamast forsvarleg ved handsaming av ein dispensasjonssøknad i dette tilfellet. Vi viser særleg til at ein her ønskjer å tilpasse plasseringa til eksisterande terreng, at plasseringa står fram som det einaste moglege alternativ og det alternativet som er mest skånsamt for terrenget. I tillegg vil ein tilkomstveg innebære at sjøområda vert mindre nytta som tilkomst og at strandsona dermed vert meir tilgjengeleg for ålmenta.

Fordelane ved å gi dispensasjon frå plankravet er etter dette klart større enn ulempene, og vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt.

4. Vilkår for dispensasjon frå LNF-formålet og byggeforbodet langs vassdrag er oppfylt



a. Formålet blir ikkje vesentleg sett til side

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, under dette jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggande som naturområde med særleg verde for friluftslivet.

Byggeforbodet langs vassdrag er gitt ut ifrå målsettinga om at sona rundt vassdrag skal haldast fri for inngrep og ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til dette arealet, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ettersom omsyna bak LNF-formålet og byggegrensa langs vassdrag i stor grad er like, tek vi ei samle vurdering av desse nedanfor.

Ved prosjektering av vegen har ein tilpassa tiltaket i høve terreng og landbruk i området, og plassert den utanfor fulldyrka jord og på areal der opparbeiding og bruk ikkje vil få negative konsekvensar for landbruket. Deler av trasèen er også plassert der det i dag går ein traktorveg. Vidare er den planlagt over fast grunn og på nokre få strekk i randsona av myr langs fjell.

Når det gjeld vassdrag så vil vegen krysse ei elv, Brotshaugelva, som har utlaup frå Brotshaugvatnet lengre aust. Vegen vil også krysse ein mindre, namnlaus, bekk lengre sør. Denne ser ut til å renne i røyr under dyrka mark i dag. Det vil takast omsyn til dette ved endeleg prosjektering av vegen når dispensasjonssøknaden er avklart. Den ulempe som kryssing vil medføre kan det eventuelt stillast vilkår om i dispensasjonen, og vi viser til at tiltakshaver er innstilt på å etablere bru over Brotshaugelva viss alternativ vil kunne svekke vandringsmoglegheita for fisk.

Omsøkte tiltak vil ikkje redusere ålmenta sine moglegheiter for ferdsel og rekreasjon. Tiltaket vil heller ikkje påverke natur- og kulturmiljøet i området i negativ grad. Vi kan heller ikkje sjå at tiltaket vil påverke landskapet, friluftslivet i området eller andre allmenne interesser i negativ grad. Tvert i mot vil en veg i området kunne bidra positivt for ålmenta sine moglegheiter for ferdsel, og fleire vil enklare kunne kome seg fram til sjøen i dette området.

På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at dei negative verknadane tiltaket vil ha i dette tilfellet har eit kvalifisert preg som tilseier at formålet bak plankravet blir vesentleg sett til side.

b. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Hoveddelen av hyttene i området har tilkomst via sjø og har anten båfeste i Sætrevika, ved den offentlege kaien, eller båtplass i flytebryggeanlegg i molo i Sætrevika. Det siste gjeld for om lag 12 hytter. Grunna vær og vind er ikkje dette alltid ei god løysing for tilkomst, og særleg ikkje når ein skal frakte med seg til dømes baggasje, mat, innreiing og byggevarer. Vi viser til at sjøstykket er særleg utsatt for vær, og ved vindstyrke på over 12 m/s frå vest, nordvest eller sørvest er det farleg å krysse sjøen for å kome fram til hyttene. Hjelpetiltak langs sjø har blitt øydelagt på fleire eigedomar på grunn av bølger og vind.

Ei heller er tilkomst via sjø ei god løysing viss ein må ha hjelp til reparasjon og anna vedlikehald på hyttene. For tilkomst via båt viser vi til at det i all hovudsak er svaberg i området, som til tider er svært glatte. I tillegg til vanskeleg terreng, gjer dette tilkomsten krevjande.

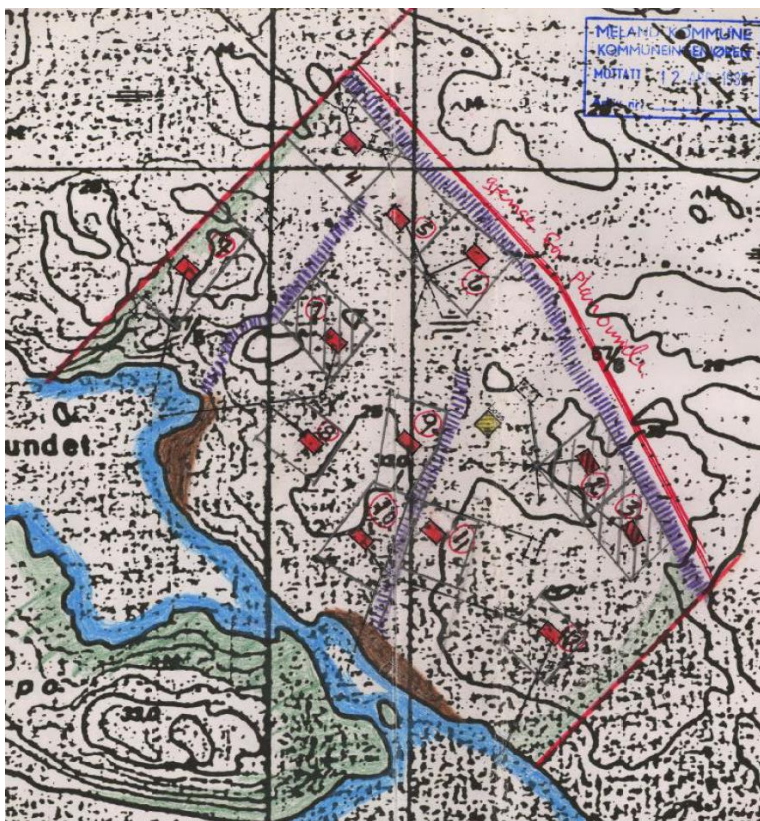
Ein veg i området vil vere til stor fordel for alle dei som har hytter i området. Veg fram vil sørge for lettare tilkomst både ved bruk av hyttene og for nødvendig vedlikehald av hyttene. Det vil også vere positivt for handtering av avlaup i området og for tilkomst for utrykningskjøretøy.

Vegen vil også vere til fordel for landbrukseigedomane, som kan bruke den til dømes ved uthenting av skog.

Som vist til over vil tiltaket også vere til stor fordel for øvrige som bur i området ved at ein unngår trafikkfarlege situasjoner kring dagens parkering.

Tiltaket vil også vere til fordel for ålmenta som ferdast i området, då vegen vil gje lettare tilkomst for alle.

Tilkomstveg i området var også planlagt når det vart godkjent ein tomtedelingsplan i 1985 for 12 hytter på del av gnr. 357 bnr. 6, som vist på kartet under:



Ulempene ved å gi dispensasjon er at ein må gjere inngrep i eit område som i dag har urørt natur. Prosjektering av vegen er gjort med tanke på at den skal plasserast slik at det må gjerast



minst mulig inngrep i naturen og slik at den ligg mest mulig naturleg i høve terrenget slik det er i dag.

Basert på dette er fordelane klart større enn ulempene, og vilkåra for å gi dispensasjon er oppfylt.

Vi har også vurdert tiltaket etter prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12, men kan ikkje sjå at tiltaket vil medføre vesentleg skade på naturmangfaldet så lenge det vert utført avbøtande tiltak for kryssing av Brotshaugelva. Vi viser særleg til at det er registrert kystlyng i området, men arealbeslaget er vurdert til å ligge utanfor den avgrensa naturtypelokaliteten basert på informasjon i Naturbase.

5. Avslutning

Det er vår vurdering at vilkåra for dispensasjon i dette tilfellet er oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, og vi ber Alver kommune om å innvilge dispensasjon.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Marianne Aadland Sandvik
Advokatfullmektig
mas@harris.no
911 17 651