



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/14071 - 23/66019

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

Dato:
28.08.2023

Mellombels dispensasjon og byggjeløyve til etablering av gangveg
- gbnr 479/102, 21 m. fl. Tjore nedre

Administrativt vedtak: Saknr: 882/23
Tiltakshavar: Bolig & Eiendom AS
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Med heimel i plan- og bygningslova §§ 19-3, 12-4 vert det gjeve mellombels dispensasjon frå planføremål friområde f_GF1, frå annett veggrunn grøntareal o_SVG16 og frå regulert byggjegrænse mot fylkesveg 565 for oppføring av mellombels gangveg på gbnr 479/102 med fleire. Dispensasjon er gjeve på følgjande vilkår:

1. Mellombels gangveg skal tilbakeførast til opphavleg terreng ved evt. påbegynt byggjeaktivitet i samsvar med reguleringsplanen for Austmarka øvre.
2. Breidde på gangveg skal reduserast til 3 meter slik at køyring ble forhindra.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve eitt-trinns løyve for oppføring av mellombels gangveg på følgjande vilkår:

3. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 23.09.19 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
4. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.

Før det vert gjeve ferdigattest/mellombels bruksløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

1. Dokumentasjon på at breidde på veg er redusert til maks. 3 meter.

2. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.

Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av etablert mellombels natursti/gangsti innafør det regulerte området for Austmarka øvre. Stien skal sikra trygg skuleveg i påvente av at reguleringsplanen vert endeleg realisert og stien vert etablert permanent i tråd med reguleringsplanen.

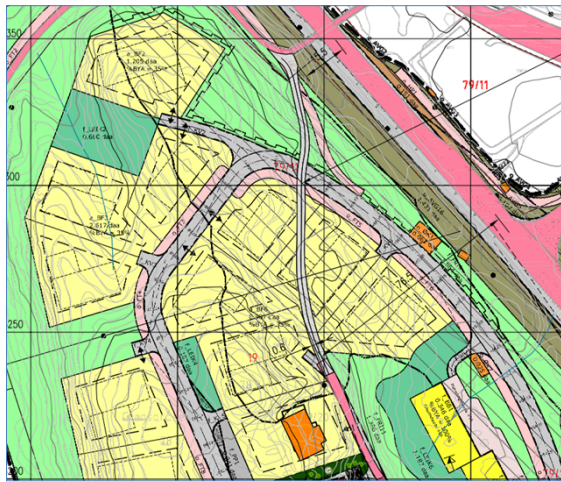
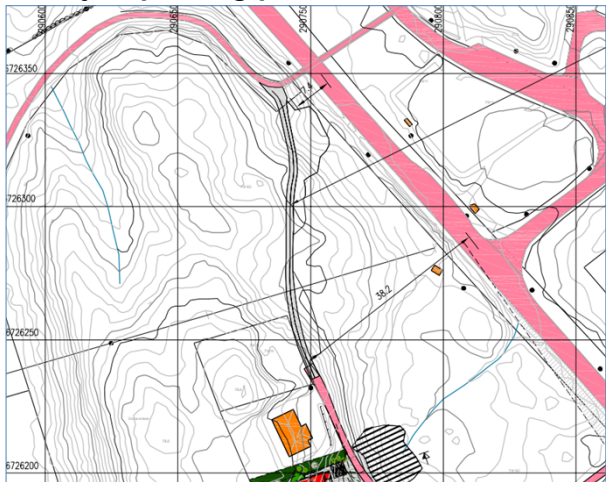
Stien er godkjend etablert i politisk vedtak 061/2015, arkivsak 15/570 i Radøy, datert 30.09.15, men er ikkje etablert i samsvar med vedtaket. Stien har ei lengd på om lag 100 meter og med fire meter breidde, har grusdekke og går til gangbru over FV565.

Søknaden er knytt til godkjend oppføring av tomannsbustad på gbnr 479/21, der etablering av gangsti er sett som rekkefølgekrav, jf. politisk vedtak i PLT i sak 061/2015.

Søknaden er å forstå som ei endring av det godkjende tiltaket, og omfattar søknad om dispensasjon frå reguleringsplanen sine føremål i traseen og byggjegrænse mot fylkesveg 565.

Det vert elles vist til søknad motteken 11.08.20 og supplert 1.03.21.

Situasjonsplan og plankart



Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 01.03.2021 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Fristen er utgått.

Planstatus

Eigedommen ligg innanfor området som er omfatta av reguleringsplanen for Austmarka øvre – detaljplan bustad og næring samt infrastruktur, planid 1260-2021000100. Traseen råkar areal avsett til byggeområde for bustadar BF6, køyreveg

f_KV9veg, o_SV8, annan veggrunn o_SVG16, fortau o_SF10, FT5, gangveg O_G6, friområde f_GF1.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå føremål: friområde f_GF1, frå annet veggrunn grøntareal o_SVG16 og byggjegrense mot fylkesveg i reguleringsplanen når det gjeld plassering.

Det er søkt om mellombels dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes etter dette om midlertidig dispensasjon fra

- reguleringsplanens angitte formål for plassering av midlertidig gangsti

II - Regelverk

Plan og bygningsloven § 19-1 åpner for at det kan gis dispensasjon. De nærmere vilkår fremgår av § 19-2 andre ledd, første og andre punktum. Første punktum sier at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir "vesentlig tilsidesatt". Videre må fordelene ved å gi dispensasjon være "klart større" enn ulempene. Vilkårene er kumulative, dvs. at begge må være oppfylt for at dispensasjon kan gis.

III - Grunner for å gi dispensasjon

Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.

I denne saken vil ikke gangstien utfordre de hensyn som ligger bak regulert formål. Det er klart at planen på et tidspunkt vil bli realisert. Gangstien er ikke til hinder for dette og kan relativt enkelt tilbakeføres når tiden er inne for det. Det må også anføres at en gangsti ikke gir virkninger slik som et bygg ville ha gjort. Det gir ingen innvirkning på lys og luft mellom eksisterende bebyggelse. Slik sett er ikke gangstien en vesentlig tilsidesettelse av plan. Stien vil være sikret mot biltrafikk. Den gir derfor heller ingen ulempe knyttet til eksisterende infrastruktur eller trafikkmønster.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at en ved å opprettholde gangstien sikrer trygg skolevei for barna i området. Dette er også avklart med kommunen. Stiens avvikende plassering er rett og slett en forutsetning for trafikksikkerheten i påvente av at reguleringsplanen skal bli realisert. Det er også en fordel og av nødvendighet at kommunens eget vilkår tilfredsstilles, jfr. dispensasjonssak 061/2015.

«Hovedhensynet bak de planfestede arealformål er forutsigbarhet for hvilken type virksomhet eller bebyggelse som etableres på arealene, og den påvirkning og eventuelle ulemper dette kan medføre for omgivelsene og eksisterende infrastruktur, blant annet for trafikk, parkering, støy og offentlig tjenestetilbud.»

I denne saken vil ikke gangstien utfordre de hensyn som ligger bak regulert formål. Det er klart at planen på et tidspunkt vil bli realisert. Gangstien er ikke til hinder for dette og kan relativt enkelt tilbakeføres når tiden er inne for det. Det må også anføres at en gangsti ikke gir virkninger slik som et bygg ville ha gjort. Det gir ingen innvirkning på lys og luft mellom eksisterende bebyggelse. Slik sett er ikke gangstien en vesentlig tilsidesettelse av plan. Stien vil være sikret mot biltrafikk. Den gir derfor heller ingen ulempe knyttet til eksisterende infrastruktur eller trafikkmønster.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at en ved å opprettholde gangstien sikrer trygg skolevei for barna i området. Dette er også avklart med kommunen. Stiens avvikende plassering er rett og slett en forutsetning for trafiksikkerheten i påvente av at reguleringsplanen skal bli realisert. Det er også en fordel og av nødvendighet at kommunens eget vilkår tilfredsstilles, jfr. dispensasjonssak 061/2015.

På bakgrunn av ovennevnte, mener vi at vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Dispensasjon bør derfor gis.»

Uttale frå anna styresmakt

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Vestland fylkeskommune og eigar av gbnr 479/19 ble ikkje varsla. De får vedtaket til evt. klagevurderinga.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 23.09.2019.

På situasjonsplanen er gangveg vist plassert på gbnr 479/102 i sin heilheit. Eigar av gbnr 479/102 har i dokument datert 15.06.20 samtykka til at tiltaket kan plasserast slik omsøkt.

Tiltaket er plassert utanfor byggegrense i plan.

Avstand til midten av offentlig fylkesveg er opplyst å vere 5,5 meter. Vegstyresmakta skal få vedtaket til klagevurdering. Men administrasjonen vurderer saka som kurant og har gjeve dispensasjon frå byggegrense mot FV565, då gangveg skal ikkje gå nærare fylkesveg enn regulert fortau.

Det er søkt om etablering av gangveg i samsvar med lengdeprofil nr.34414110 A21, datert 23.09.19.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser gangvegtrase. Teikningar/snitt/lengdeprofil viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn 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 ansvarleg søkjar opplyst at:

I denne saken vil ikke gangstien utfordre de hensyn som ligger bak regulert formål. Det er klart at planen på et tidspunkt vil bli realisert. Gangstien er ikke til hinder for dette og kan relativt enkelt tilbakeføres når tiden er inne for det. Det må også anføres at en gangsti ikke gir virkninger slik som et bygg ville ha gjort. Det gir ingen innvirkning på lys og luft mellom eksisterende bebyggelse.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er 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. Her er det satt vilkår til tilbakeføring av gangveg og dispensasjon har tidsavgrensinga.

Administrasjonen vurderer saka slik at tiltaket krev ingen dispensasjon frå byggeområde for bustadar BF6, køyreveg f_KV9veg, o_SV8, fortau o_SF10, FT5 og frå gangveg O_G6.

Tiltaket krev dispensasjon **frå føremål**: friområde f_GF1, frå annet veggrunn grøntareal o_SVG16 og byggjegrense mot fylkesveg i reguleringsplanen når det gjeld plassering.

Friområdeføremål

Omsyn med friområde er å ivareta friluftssinteresser, bevare natur, vegetasjon, sikre felles areala for turgåare. Mellombels sti, gangveg medfører ingen ulemper for allment bruk av friområde, tvert imot gangveg tilretteleggjar bruk av sti til fleire brukare. I dette tilfelle er gangveg tillatt i sak 15/570 som krav ved oppføring av bustad på gbnr 479/21.

Det er kun endring av trase som krev mellombels dispensasjon nå.

PLT sak (politisk sak) 061/2015 i Radøy :

Grunngjeving av dispensasjon frå søkjar:

Stien var et vilkår stilt i rammeløyve fra Radøy kommune i sak 061/2015 om oppføring av tomannsbolig på gbnr. 479/21 i forbindelse med behandling i planutvalget. Se pkt. 4 i saksfremlegget som ble enstemmig vedtatt. Det følger av dette at det skulle «*etablerast gangsti frå bnr 19 mot nord fram til gangbru over fv 565 (...) Gangstien er mellombels og kravet fell bort når veg og bustader i reguleringsplanen for området vert utbygd*». Det finnes ingen tegninger av hva som faktisk ble godkjent av kommunen utover et håndtegnet kart vedlagt rammesøknad for Austmarka 10A og B av Ingeniør Taule AS. Dette ble sendt inn og godkjent i forbindelse med rammesøknaden. Undertegnede har vært i telefonisk kontakt med ingeniør Taule og han opplyste om at det var på grunnlag av befaring at vilkåret ble satt, da saksbehandler fra Radøy kommune mente det var nødvendig, slik at ikke skoleelevene måtte gå langs hovedveien for å komme til skolen. Ut fra dette laget Taule et kart med stiple linje. Dette er mao. ikke med utgangspunkt i plan. Det legges ved her, vedlegg Q-2.

Når stien ble anlagt ble den i flg. Radøy kommune gitt et større format enn forutsatt, men ettersom dette i prinsippet er et midlertidig tiltak, bør stien kunne godkjennes slik den er nå, jfr. vedlagte tegninger. Det kan i denne forbindelse vises til at skoleelever bruker den både som gående og som syklende. Dette er et betydelig gode for nærmiljøet og sikrer en trygg skolevei. Dersom en reduserer stien, vil det tvinge syklende barn over til fylkesveien, noe som kan potensielt skape farlige situasjoner. Det var nettopp dette Radøy kommune i sin tid ønsket å unngå ved å stille krav om tilkomst i nordenden av planområdet. Når vei og boliger ellers er ferdigstilt, er usikkert. Austmarka Panorama AS som eier største delen av området har så vidt vites ennå ikke søkt på konkrete tiltak. De har godkjent tiltaket, jfr. vedlagt samtykke.

Anna veggrunn føremål

Omsyn med veggrunn føremål i planen er å sikre drift av vegnett, å sikre evt. arealbehov langs fylkesveg for seinare utviding, vedlikehald av veg.

I denne saka er det ingen verknad av mellombels gangsti som kan minske siktzone, redusere trafikktryggleik, drift av vegnett eller lage hindring til å nytte areal langs vegen.

Dispensasjon frå byggjegrænse

Omsyn med byggjegrænse mot veg er å sikre tryggleik, siktsone mot fylkesveg, drift av vegnett, å sikre evt. arealbehov langs fylkesveg for seinare utviding, vedlikehald av veg.

I denne saka er det ingen verknad av mellombels gangsti som kan minske siktsone, redusere trafikktryggleik, drift av vegnett eller lage hindring til å nytte areal langs vegen.

Den omsøkte gangvegen sikrar trygg gangtilkomst til både bustadeigedomar og skuleelevar. Tilbakeføring av gangveg skal skje ved evt.oppføring av framtidige regulerte bustader på BSF4 gbnr 479/102.

Avstand til midten av offentleg fylkesveg er opplyst å vere 5,5 meter.

Administrasjonen vurderer saka som kurant og har gjeve dispensasjon frå byggjegrænse mot FV565, då gangveg skal ikkje gå nærare fylkesveg enn regulert fortau.

Konklusjonen:

Det er administrasjonen si vurdering er at omsyna bak reguleringsplanen ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje mellombels dispensasjon frå reguleringsplanen for endring av tidlegare godkjent i 2015 gangvegen som nyttast av mjuke trafikantar slik dagens veg er.

Eit positivt vedtak om mellombels dispensasjon vil sikra gangtilkomst til bustadar og mjuke trafikantar i området inntil nye bustader er etablert i tråd med plan. Det vert vurdert at omlegginga heller ikkje vil koma i konflikt med regulert byggjegrænse mot fylkesveg 565 slik planen legg opp til sidan regulert utbygd fortau ligg på same avstand 5,5 meter frå fylkesveg som omsøkte gangvegen.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon for mellombels gangveg er oppfylt.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak mellombels dispensasjon – friluftsiinteresse, vegareal eller byggjegrænse mot veg - ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Vidare er det administrasjonen si vurdering er at fordelane ved å gje dispensasjon frå friområdentinteresse, vegareal eller byggjegrænse mot veg er klart større enn ulempene.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at etablering av trygg skuleveg har stor samfunnsverdi og at tiltaket har mellombels karakter og ingen verknad for framtidig utvikling av regulert bustadområde.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje mellombels dispensasjon frå planføremål er oppfylt.

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 nabovarlast 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 byggt teknisk 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.: 20/14071

Med vennleg helsing
Alver kommune

Larissa Dahl
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

G-1 Gjennomføringsplan
G-2 Ansvarsrett UTF grunnarbeid
G-3 Ansvarsrett pro grunnarbeid
D-1 situasjonsplan med formål
D-2 situasjonsplan
E-1 lengdeprofil
D-1 situasjonsplan
E-1 lengdeprofil

Kopi til:

Aud Mundal	Johan Berentsens Vei 133	5163	Laksevåg
Bolig & Eiendom AS	Kvernhusmyrane 29		
Harald Mundal	Johan Berentsens Vei 133	5163	Laksevåg
Vestland Fylkeskommune Infrastruktur Og Veg Leikanger	Askedalen 3	6863	Leikanger

Mottakarar:

Arkoconsult AS	Postboks 103	5291	VALESTRANDSFOS SEN
----------------	--------------	------	-----------------------