



Ing K Dømbe
Ketil Dømbe
Fanaveien 221C
5239 RÅDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3430 - 14/23814

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
07.01.2015

Rammeløyve på vilkår - dispensasjon - gbnr 134/14 Hilland - veg

Administrativt vedtak. Saknr: 006/15

Kommunen gjev rammeløyve til etablering av veg i samsvar med innsendt planteikning vedlegg E1 (datert 2014-03-02 «Adkomstvei Kråkevik») journalført den 07.04.2014 jf. plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a. Godkjenninga gjeld vegstrekninga nordvest for og langs skildra parkeringsplass på gnr. 134 bnr. 134 og fram til avkøyrsla for gnr. 134 bnr. 89 til fellesvegen (pel 0 til pel 135).

Løyvet omfattar også godkjenning av søknad om ansvarsrett som vist under avsnittet «Ansvar og kontroll».

Nabomerknader er delvis teke til følge.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast.
2. Løyvet er gjeve på vilkår av at gebyr etter pbl § 33-1 er innbetalt.
3. Det må sendast inn søknad om ansvarsrett frå Nortrans veg og anlegg AS signert av ansvarlig føretak og ansvarlig søkjar.

Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

4. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Kommunen gjev dispensasjon frå rettsverknaden av kommunedelplanen og reguleringsplanen for etablering av overnemnde tiltak, jf pbl. §§ 11-6 og 12-4 jf § 19-2.

Løyvet vert gjeve på følgjande vilkår:

1. Det må føres opp bom som hindrer bruk av køyrevegen. Bommen skal vere låst fram til regulert veg mot sør vert etablert. Bommen skal plasserast i eiendomsgrensa mellom bnr. 14 og bnr. 89.



Kommunen avslår den delen av tiltaket som gjeld etablering av parkeringsplass på gnr. 134 bnr. 14.

Kommunen avslår den delen av vegstrekninga som er skildra på plantegning vedlegg E1 frå pel 135 og fram til pel 190.

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga.

Ansvar og kontroll

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Rolle	Tk	Ansvarsområde	Godkjent føretak	Org. nummer	S/L
SØK	1		Ing. K. Dømbe	981023609	S
PRO	1	Utearealer og landskapsutforming	Nordtrans veg og anlegg AS	997476174	S
UTF	1	Grunnarbeid og landskapsutforming	Litleskare AS	988899291	S

*S = sentral godkjenning, L = lokal godkjenning

Søknad om ansvarsrett frå Nordtrans veg og anlegg er ikkje signert av ansvarleg søkjar eller ansvarleg føretak.

Søknaden

Søknaden omfattar legalisering av køyreveg til Kråkeneset til og med parkeringsplass for bnr. 15, som vist på situasjonsplan D1. Det var tidlegare ein eldre kjerreveg på vegstrekninga.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt.

Søknaden er handsama som rammesøknad. Vi gjer merksam på at før igangsettingsløyve vert gjeve, må vilkår i rammeløyvet vere stetta.

Nabotilhøve

Det er føreteke nabovarsling i samsvar med reglane i plan- og bygningslova § 21-3, og det er registrert merknader frå Advokat Roald Helgesen på vegne av Arne Johan Sagen. Merknadene går i hovudsak på følgjande forhold:

- «det angjeldende tiltak er innenfor 100-metersbeltet, og at det kan komme i konflikt med reguleringsplanen vedr. utvidelse av fylkesveien»
- «Arne Sagen vil motsette seg at det blir etablert et veilegeme som omsøkt og krever veilegemet fjernet»
- «ytterligere utvidet bruk av eksisterende utkjørsel vil og medføre en betydelig trafikkfare»

Det er vidare komme merknader til høringen:

- a) «Lindås kommune legger ikke frem tidligere vedtak i saken som er velkjente for kommunen. Dette er uheldig for en korrekt saksframstilling.

Det vises til merknadene.

Kommunen er ueining i at saka har fått ei uheldig saksframstilling under høringa. Når det gjeld trafikktryggleiken på staden vert det syna til uttale frå Statens vegvesen.

Kommunen vil gi fritak for ytterlegare varsling av naboar med omsyn til innhald og omfang av søknaden i medhald av reglane i plan- og bygningslova § 21-3 andre ledd.

Uttale frå andre mynde

Statens vegvesen har gjeve uttale i saka ved skriv datert 08.10.2014. Statens vegvesen rår frå at det vert gjeve dispensasjon i denne saka.

Til byggegrensa:

«Den omsøkte vegen på gnr 134 bnr 14 kjem ikkje i direkte konflikt med vegutvidinga som er regulert i Lindås kommune sin plan 1263-25111999 for fv 565 Hilland Alverstruamen.»

«Omsøkt veg på bnr 14 er imidlertid ei vidareføring av veg på gnr 134 bnr 89. På bnr 89 kjem omsøkt veg i konflikt med anna trafikkareal som er nausynt for vegutvidinga.»

«Samla sett vil omsøkte veg kunne vanskeleggjere gjennomføringa av reguleringsplanen for utbetring av fylkesveganlegget», og at «Statens vegvesen rår derfor frå at kommunen gjev dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesvegen».

Til plankrav:

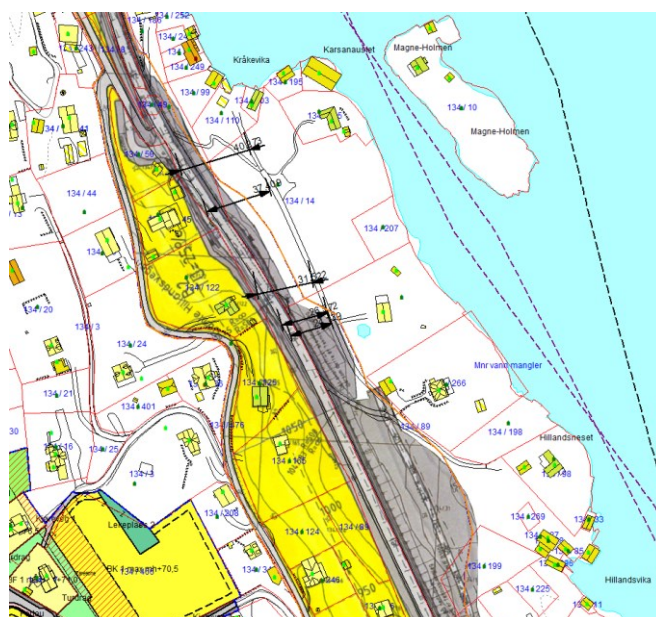
«Statens vegvesen rår til at eventuell vidare utbygging i dette området vert avklara gjennom ein reguleringsplanprosess. Etablering av lokal tilkomstveg må mellom anna ta omsyn til fylkesvegen».

Til utvida bruk av avkøyrslé:

«Etablering av parkeringsplass med plass til fleire bilar enn det som er lovleg etablert, vil etter vår vurdering legge til rette for auka trafikk og krevje søknad om utvida bruk av avkøyrslé. Det same gjeld dersom ny parkeringsplass er tenkt etablert i tillegg til eventuelt tidlegare nytta parkeringsplass. Eventuell tilrettelegging for parkering langs omsøkt veg, vil måtte handsamast tilsvarande som etablering av parkeringsplass med omsyn til eventuell skønad om utvida bruk av avkøyrslé. Dersom parkeringsplassen også er tenkt som parkeringsplass for bygg/aktivitet på gnr 134 bnr 14, vil det krevje eigen søknad om utvida bruk av avkøyrslé», og vidare at «Det kan ikkje ikkje påreknast at Statens vegvesen vil gje løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrslé».

Plangrunnlag

Tiltaket ligg aust for reguleringsplan for «RV. 565 parsell Hilland Alverstruamen» på areal som er avsett til bustadområde i kommunedelplanen for Alverstruamen (uregulert område). Delar av omsøkte vegtrase er plassert over på regulert område.



Parkeringsplass

Ansvarleg søkjar påstår at «tiltaket medfører således ikkje økt bruk av avkjørsel». Kommunen finn ikkje at dette standpunktet er riktig. Etablering av parkeringsplass medfører utvida bruk av eksisterande avkjørsel.

Statens vegvesen har uttalt at det ikkje kan påreknast løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle.

Visuell utforming

Tiltaket har etter plan- og bygningsstyresmakta sitt skjøn gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til si funksjon og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf plan- og bygningslova § 29-2.

Plassering og høgdeplassering

Plassering av tiltaket skal utførast i medhald av dette vedtaket og godkjente teikningar. For plassering gjeld toleransegrenser for områdetype 1, jf. standarden "Plassering og beliggenhetskroll".

Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10.

Tryggleik mot fare

I søknaden er det oppgjeve at byggverket ikkje skal plasserast i flom- eller skredutsett område og at det ikkje er fare eller vesentleg ulempe som følge av andre natur- eller miljøforhold.

Dispensasjonar

Det er eit føresetnad for å kunne gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 at omsyna bak reglane det vert dispensert frå ikkje blir vesentleg sett til sides. Dei ulike reglane i planer har som oftast blitt til gjennom ein omfattande vedtaksprosess. Det skal difor ikkje vera ei kurant sak å fråvika desse, også for at planen sitt hovudføremål som overordna informasjons- og vedtaksgrunnlag ikkje skal undergravast. Fordelane ved å gje dispensasjon må vera klart større enn ulempene etter ei samla vurdering, jf § 19-2 andre ledd. Det vil normalt ikkje vera høve til å gje dispensasjon når omsyna bak reglane det vert søkt dispensasjon frå framleis gjer seg gjeldande med styrke.

Det vises til dispensasjonssøknaden i sin heilskap.

Det er søkt om dispensasjon frå fylgjane tilhøve:

1. dispensasjon frå 100-metersbeltet mot sjø
2. dispensasjon frå byggegrensa mot fylkesvegen
3. dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanens arealdel

Ansvarleg søkjar har lagt til grunn at dette er eit mindre tiltak og at legalisering av tiltaket ikkje strider mot intensjonene i planen og medfører ikkje noko ulemper for ålmenta eller riksvegen.

Kommunen gjer merksam på at 100-metersbeltet mot sjø gjeld ikkje då kommunedelplanen er av eldre dato. Søknaden om dispensasjon frå 100-metersbeltet mot sjø vert soleis ikkje handsama. Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrensa mot fylkesvegen og dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanens arealdel.

Kommunen legg til grunn at tiltaket er i strid med reguleringsplanen for «RV. 565 parsell Hilland Alverstraumen» for dei delar som er regulert til «anna trafikkareal». Det er ikkje søkt om dispensasjon frå dette tilhøvet.

Dispensasjon frå byggegrensa mot fylkesvegen

Det går fram av § 29 første ledd i veglova at byggegrensa skal «ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn». Dette inneber at byggegrensa skal ta vare på omsynet til, trafikktryggleik, drift og vedlikehald av vegen, trong for areal ved utbedring av vegen og miljøet langs vegen.

I arbeidet med reguleringsplanen vart det utført ein totalvurdering av arealbruken innanfor området der også andre omsyn påverka korleis byggegrensa skulle fastsettast. Byggegrensa skal blant anna sikre tilstrekkeleg areal for framtidige vegutvidingar, vegutbetringar og mindre vegomleggingar.

Søkjar har gjort greie for at «Den omsøkte veien ligger lavere enn riksveien og er ikkje til hinder for sikt, trafikk, veivedlikehold eller annet. Veien har lagt der i lengre tid og er bare blitt oppgradert.»

Del vurdering

Omsøkt veg på bnr 14 er ei vidareføring av vegen på gnr 134 bnr 89. På bnr 89 kjem delar av omsøkte veg i konflikt med anna trafikkareal som Statens vegvesen meiner er nausynt for vegutvidinga av fylkesvegen. Vidare meiner Statens vegvesen at omsøkte veg vil kunne «vanskeleggjere gjennomføringa av reguleringsplanen for utbetring av fylkesveganlegget».

Dersom det blir gitt dispensasjon kan nausynte utbedrings- og vegutvidingstiltak vanskeleggjerast samtidig som det kan medføre auka kostnader når utbedringstiltaka skal gjennomførast. Dersom det vert gjeve dispensasjon er det pårekeleg at ein vil måtte oppføre fleire tiltak, i form av murer og liknande konstruksjonar, som vil kunne føre til eit dårlegare landskapsmessig tilpassing av den offentlige vegen. Det er også eit moment at reguleringsplanen ikkje er av nyare dato og ein kan forvente auka trafikkmengde langs denne strekinga. Dette gjer at ein vil kunne få trong for ei vegutviding utover det planen legg opp til. Dette talar mot at det gis dispensasjon.

Vegplasseringa er i stor grad i samsvar med tidlegare kjerreveg. Omsøkte tiltak er i stor grad berre ei opprustning av vegen. Dette talar for dispensasjon.

Del konklusjon

Omsyna bak byggegrensa blir ikkje vesentleg tilsidesett.

Kommunen har vurdert at fordela ved å gi dispensasjon ikkje vert rekna for å vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering i denne konkrete saka når det gjeld den delen av vegen som er plassert innanfor regulert område. Då vilkåra for å gi dispensasjon ikkje ligg føre for denne delen av vegen kan dispensasjon ikkje gjevast

Kommunen har vurdert at fordela ved å gi dispensasjon vert rekna for å vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering i denne konkrete saka når det gjeld den delen av vegen som er plassert innanfor uregulert område. Då vilkåra for å gi dispensasjon ligg føre for denne delen av vegen kan dispensasjon gjevast.

Dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanens arealdel

Hovudomsynet bak plankravet er omsynet til at eigedomen skal vurderast i ein større sammanheng for å sikra ei best mogleg utbygging av området. Plankravet sikrar at bruk av arealer og bygningar og utbygging av eigedomar vert vurdert grundig der omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad vert teke vare på. Plankravet sikrar at bruk og utbygging skjer forsvarleg ut frå rammer som fastlegges av dei folkevalgte organer. Det skal ikkje gjevast løyve til tiltak som kan vanskeleggjere ei framtidig regulering.

I den konkrete saka er den aktuelle eigedommen på over 7 mål. Omsøkte tiltak vert delvis vurdert for å komme i strid med dei omsyn føresegna skal ta vare på.

Fordelen ved å innvilge dispensasjon frå plankravet er at veganlegget og parkeringsplassen ikkje må tilbakeførast. Området vil soleis kunne bli meir tilgjengeleg. Gjennom ein planprosess kunne resultatet blitt av større omfang. Vidare vil det utgjere ein ekstra økonomisk byrde dersom ein måtte utarbeide plan og det ville ta meir tid. Plasseringa av vegen vil etter det vi kan sjå ikkje vanskeleggjere ei framtidig regulering til bustader. Kommunen kan heller ikkje sjå at det er påvist ulemper som kan tillegges større vekt enn dei openbare fordelane som er knytt til at det gis dispensasjon for å erstatte ein eldre kjerreveg med ein veg med høgare standard.

Det som tala mot dispensasjon er at det ikkje er eit presserande trong for vegen eller parkeringsplassen. Areal er i stor grad ubebyggt. Området er ikkje utvikla eller teke i bruk som eit typisk bustadområde. Parkeringsplassen vil etter vår vurdering i stor grad kunne påverke ei eventuell framtidig plan for området. Etablering av parkeringsplass er etter vårt syn langt meir omfattande enn det ein bør opna opp for gjennom dispensasjonar i eit område som er underlagt plankrav. Ein parkeringsplass vil kunne få konsekvensa både for ålmenta og korleis ein opplever landskapet i området.

«Statens vegvesen rår til at eventuell vidare utbygging i dette området vert avklara gjennom ein reguleringsplanprosess. Etablering av lokal tilkomstveg må mellom anna ta omsyn til fylkesvegen». Dette talar også mot at det vert gjeve dispensasjon.

Del konklusjon

Sjølv om ein reguleringsprosess er best eigna til å vege alle omsyn, og derved oppnå en optimal arealbruk, kan kommunen ikke sjå at vegutbygginga som det her er snakk om, fører til at omsyna bak plankravet blir vesentleg tilsidesatt.

Omsyna bak plankravet blir vesentleg tilsidesett for delar av tiltaket. Dette gjeld etablering av parkeringsplassen. Kommunen har vurdert at fordela ved å gi dispensasjon vert rekna for å vere klart større enn ulempene etter ei samla vurdering i denne konkrete saka når det gjeld etablering av veganlegg fram til pel 135. Då vilkåra for å gi dispensasjon ligg føre for denne delen av tiltaket kan dispensasjon gjevast.

Oppsummering og konklusjon

Kommunen finn at det kan gjevast dispensasjon frå byggegrensa mot offentleg veg når det gjeld den delen av vegen som er plassert innanfor uregulert område.

Kommunen finn at det kan gjevast dispensasjon frå plankravet for opparbeiding av dei delar av vegen som ikkje er plassert i konflikt med reguleringsplanen.

Eventuell framtidig vegforbindelse mellom det som vert godkjent og ny regulert køyreveg mot sør må skje gjennom ein reguleringsplanprosess.

Kommunen vil elles halde fast på kravet om reguleringsplan for å sikre ei heilskapleg planlegging av området.

Plan- og bygningsstyresmaktene finn på dette grunnlag at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 er oppfylt for delar av tiltaket.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Referanse til gebyrregulativet:	Tal:	Sum:
9.1.4 Dispensasjon som gjeld plankrav eller rekkefølgekrav i plan	1	8.500
9.1.5 Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	1	8.500
10.2.5 Basisgebyr konstruksjonar og anlegg	1	10.000
10.2.9 Godkjenning av ansvarsrett	3	3.000
Totalt å betale:		30.000

Klagerett

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jfr. fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagd innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunnjevast.

Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgje av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkomande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve

kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyrste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar si side at klageinstansens avgjerd ikkje føreligg jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Advokat Roald Helgesen

Storebotn 5309

KLEPPESTØ

Næringspark 55G

Arne Johan Sagen

Radøyvegen 85 5911

ALVERSUND

Leif Johan Larsen

Gangstøvegen 34 5911

ALVERSUND

Sivilombudsmannen

Postboks 3 0101

OSLO

Sentrum

Mottakarar:

Ing K Dømbe
Advokatfirmaet Harris DA

Fanaveien 221C 5239
Postboks 4115 5835
Sandviken

Per Gunnar Litleskare

Kråkeneset 5911

RÅDAL
BERGEN

ALVERSUND