



SAKSFRAMLEGG

Sakshandsamar: Nina Fredriksen	Arkivkode: GBNR-24/310, GBNR-24/305, GBNR-24/304
Arkivsaksnr: 22/836	Løpenr: 23/706
Sakstype: Politisk sak	

SAKSGANG

Styre, utval, komité m.m.	Møtedato	Saksnr
Naturutvalet	07.02.2023	004/2023

Søknad om dispensasjon frå avstandskravet til parkeringsplass for nytt naust på GBNR 24/310, 305, 304

07.02.2023 Naturutvalet:

Handsaming i møtet:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

NAT- 004/2023 Vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, pk 22.10- *gangavstand frå naustet*- til parkeringsretter i Lønnebakken bustadområde på følgjande vilkår:

- Retten til parkering skal dokumenterast og vedleggjast søknad om løyve til tiltak.
- Rettene skal tinglysast med vilkår om at kommunen skal samtykke ved eit evt. frafall av retter.
- Det skal føreliggje dispensasjon frå byggjegrensa mot FV 5152 og Fv 49.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, pk 22.10- *gangavstand frå naustet*- til parkeringsretter i Lønnebakken bustadområde på følgjande vilkår:

- Retten til parkering skal dokumenterast og vedleggjast søknad om løyve til tiltak.
- Rettene skal tinglysast med vilkår om at kommunen skal samtykke ved eit evt. frafall av retter.
- Det skal føreliggje dispensasjon frå byggjegrensa mot FV 5152 og Fv 49.

Dokument som er vedlagt:

Parkeringsdispensasjon søknad (2)

Kva saka gjeld:

Gjeld søknad om dispensasjon frå avstandskravet til parkeringsplass for naust på Gnr. 24 bnr. 310 /304 /305 , jf. PK 22.10 i kommuneplanen sine føresegner. Søkjarar skisserer to alternative løysingar, alternativ 1 utløys ikkje dispensasjonskrav, men er likevel vurdert på same måte som alternativ 2.

Planstatus:

Gjeldande arealplan er kommuneplanens arealdel 2017-2027, og dei aktuelle eigendomane ligg i naustområde NA 17. I følge KPA pkt. 22.11 er formålsgrense i naustområde byggegrensa mot sjø. Naustområde **NA 17** er i føresegnene til KPA gitt status som foretettingsområde, og området kan derfor fortettast med nye nausteiningar utan reguleringsplan (*PK 1.3: I byggeområde utan plankrav etter 1.1 er det tillate å fortette med inntil 3 einingar før det må utarbeidast reguleringsplan. Heimel: pbl. § 11-9, nr 1.*)

Minstekrav til parkering for naustområder følgjer pk 6 i føresegner til KPA (kommuneplanen sin arealdel):

P-plasser per brukseining:

Min. 1 per brukseining når det gjeld fortetting utan reguleringsplan.

Vidare gjeld føresegner for Naustområder- andre typar bygningar og anlegg:

PK:22.10: Det skal disponerast ein biloppstillingsplass per naust i gangavstand frå naustet. Retten til parkering skal dokumenterast og synast på søknad om løyve til tiltak. Heimel: pbl. §11-9 nr. 5.

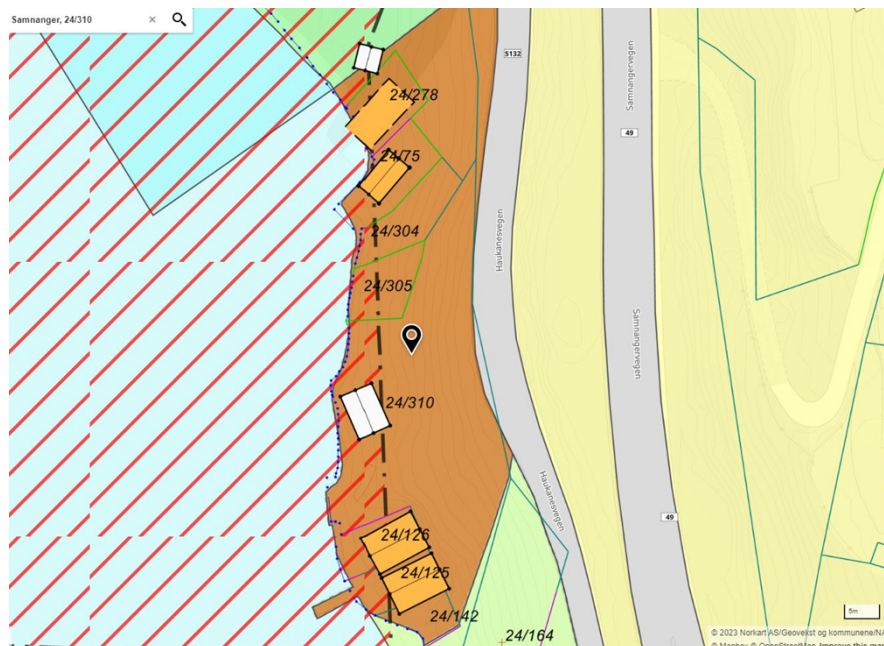


Fig. 1: Lokalisering av NA7- Haukanesvegen.

Begrunnelse henta frå søknad:

Hjemmelshavere for gnr. 24, bnr 310 /304 /305 vil fortette i tråd med KPA, og har derfor ulike alternativer for å løse KPA sin bestemmelse pkt. 22.10 om at «det skal disponerast ein biloppstillingsplass per naust i gangavstand frå naustet». I planomtalen til KPA pkt. 3.7 er gangavstand definert som 500 meter. Innenfor naustområdet ser vi for oss å oppføre ett naust på bnr 304, ett naust på bnr 305 samt ett nytt i tillegg til gjenoppbygging av ett eksisterende naust på

bnr 310. For reetablering av eksisterende naust kan vi ikke se at KPA sitt krav om parkering er aktuelt. For de ytterligere tre nye naustene vil parkering på selve naustområdet være problematisk.

Parkering rett inn fra Haukanesvegen er man blitt frarådet av Vestland Fylkeskommune. En utfordring med å etablere parkeringsplass på det aktuelle naustområdet er også at terrenget i området har gjennomsnittlig hellingsvinkel mer enn 70 %. Dette gjør at tilvirkning av pålagt oppstillingsplass for bil inne på naustområde NA17 vil innebære betydelig terrenginngrep, noe som frarådes i KPA. Haukanesvegen ligger på kote 13 mens det i snitt er ca 18 meter horisontalt avstand mellom sjølinjen og veikant.

Vi vil derfor skissere andre aktuelle parkeringsløsninger i nærområdet, som etter vårt skjønn er fullt ut gjennomførbare.

ALTERNATIV NR 1:

Parkeringsrett på gnr. 24 bnr. 184:

Parkeringsrett skal dokumenteres og vises ved byggesøknad, jf. KPA pkt. 22.10. Det følger ikke direkte av KPA sin ordlyd at parkeringsretten må være privat. Den offentlige parkeringsplassen på Nesodden har god parkeringskapasitet hele døgnet. Parkeringsplassen ligger i svært kort avstand fra naustområdet og er etter vår vurdering den mest egnede plassen for å etablere parkering i tilknytning til naustområdet. Da området ved Nesodden, inkludert parkeringsplassen, ble fratatt gnr. 24 bnr. 310 ved ekspropriasjon på 1980-tallet ble eier av denne tomten og eier av 304 og 305 henvist av kommunen til å benytte parkeringsplassen som ligger der i dag. Disse har siden benyttet denne plassen i tråd med denne rettigheten. Det foreligger derfor en rettighet til bruk, som dekker parkeringskravet i KPA pkt. 22.10. Samlet sett mener vi det foreligger rett til parkering på denne eiendommen for gnr. 24 bnr. 310. Dersom kommunen mener kravet til parkering må løses på privat grunn, søkes det om dispensasjon fra dette etter pbl. § 19-2.

ALTERNATIV NR 2:

Subsidiært, dersom løsning 1 ikke aksepteres, har tiltakshavere parkeringsrett på egne eiendommer i eller rundt byggefeltet på Lønnebakken. Avstanden til naustområdet vil overstige 500 meter, og være avhengig av dispensasjon fra parkeringskravet.

Avslutningsvis:

Vi viser til de skisserte løsninger. Vi mener løsningene er fullt ut gjennomførbare, og ikke vil medføre en ulempe eller forringelse av hensynene bak KPA pkt. 22.10. Dersom alternativene ikke kan aksepteres, medfører dette i realiteten en effektiv stopper for den ønskede utviklingen i naustområdet NA17. Dette vil være en uheldig løsning da tomtene er tilrettelagt for og medføre et betydelig økonomisk tap, ettersom tomtene er omsatt med utbygging for øye. Vi anmoder kommunen om å vurdere alternativene suksessivt, fra 1-2. Dersom kommunen mot formodning ikke vil akseptere de skisserte løsningene, bes om en begrunnet tilbakemelding om dette med mulighet for retting.

Nabovarsling:

Søknad om dispensasjon er ikke nabovarsla, jf. i PBL: §21-3, andre ledd: Berører naboane sine interesser i liten grad.

Uttale frå planavdelinga:

Det må søkjast om dispensasjon frå byggegrense mot fylkesvegar.

Vurderingar og konsekvensar:

Vurderingar av føresega – krav til parkeringsplass med gåavstand til naustet:

Kravet til parkering treng ikkje /må ikkje løysast på privat grunn, det kan også foreligge off.-private avtalar. Dette utløys ikkje dispensasjon. Derimot må ein søkje dispensasjon frå parkeringskravet med

gåavstand til naust i ovennemde pk. 22.10 når ein ikkje kan realisere dette kravet.

For å innvilge dispensasjon må hensyna bak føresegna det dispenserast frå, eller hensyna i lova si føremåls-bestemmelse ikkje «vesentleg» tilsidesetjast. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon vere «klart større» enn ulempene etter ei samla vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensar for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelegheit.

Hensyna bak parkeringskravet i KPA er å skape ein trafikkoversiktleg situasjon i Haukanesvegen, mellom anna bør ein ikkje skape nye/fleire trafikkfarlege og uryddige trafikale situasjoner. Parkering langs med fylkesvegen kan føre til trafikkuoversiktlege situasjoner.

Naustetomten GBNR 24/310 er 863 m², GBNR 24/ 305 er på 70 m² og GBNR 24/304 er på 86 m². Alle tomtene har bratt skråning frå Haukanesvegen.

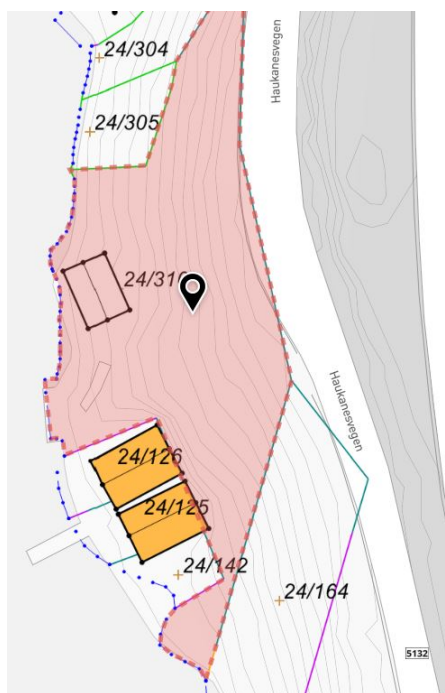


Fig.2: Nausteparsell GBNR 24/310 er 862 m² og grenser til fylkesvegen (Haukanesvegen).

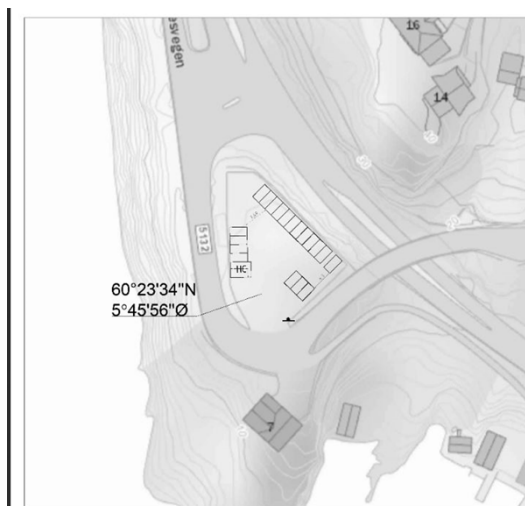


Fig. 3: Nesodden parkeringsplass har ca 21 plassar.

Vurdering av alternativ nr. 1 - søknad om parkeringsrett på Nesodden parkeringsplass:

Samfunnsinteressene er fleire her:

- Parkering for friluftsområdet (Donald fjæra) og for dei andre to friområda. Ingen av friområda er i kommunalt eige.
- Fungerer som eit «avlastingsområde» for lokale entreprenører som set brøyteutstyr, lastebilar med mer i mellombels perioder. Området har vore utleid 2 gongar dei siste 4 åra.
- Brukt noko for pendlere og det står gjenbrukscontainere her.

Område er generelt eit fleirbruksområde med samfunnsinteresser og mykje brukt i ulike anledningar. I forbindelse med utarbeiding av parkeringsplan for Samnanger vart det mellom anna påpeika av Naturutvalet at mange badegjester i sommarhalvåret parkerte langs Haukanesvegen når parkeringa på Nesodden var full. Dette var eit problem for trafikksikkerheita i Haukanesvegen.

Å gje parkeringsrett til 3 nye naust på Nesodden vil kunne føre til mindre tilgang på off.

parkeringsplassar i sommarhalvåret -då ein har størst behov for flest mulig kommunale P-plassar til dei 3 friområda.

Konkret vil 3 plasser utgje mindre ulemper/følgjer, men opnar ein opp for fleire private parkeringsrettar her- vil dette få klart negative følger for Nesodden p-plass. Det er ytterleg 3 nausteområder langs Haukanesområdet som også kan fortettast med naust -og med rimeleg gåavstand til Nesodden:

NA14	Gjerde	Fortetting
NA15	Gjerde 2	Fortetting
NA16	Gjerde 3	Fortetting
NA17	Gjerde 4	Fortetting

Dette vil seie at ein kan pårekne 12 nye naust utan reguleringsplan- og med same utfordringar som område NA 17.

Utforming og visuelle kvalitetar PBL § 29-1 og 2:

Det er ei utfordring å etablere parkeringsplass på det aktuelle naustområdet, terrenget i området har gjennomsnittlig hellingsvinkel på mer enn 70 %. Terrengmurer vert vesentleg høge og estetikken vert utfordra. Eksisterande naust har ikkje parkering på nausteparsellane.

Privatrettslege forhold:

Avklart, jf PB: §21-6.

Vurdering av alternativ 2:

«Dersom løsning 1 ikke aksepteres, har tiltakshavere parkeringsrett på egne eiendommer i eller rundt byggefeltet på Lønnebakken.» Akseptabel gåavstand er vurdert i kommuneplanen til å vere 500 meter. Gåavstand frå Lønnebakken vil verte over 500 meter. Ulempene ligg i at det vert lenger å gå totalt, men det vert ikkje lenger å gå langs Haukanesvegen. Slik sett gjev ikkje dette større ulemper med hensyn til trafikksikkerheit, eller skaper ulemper for andre vegrelaterte samfunnsinteresse me er meint å ivareta. Men, sannsynlegheita for at ein køyrer med bil frå Lønnebakken, parkerer på Nesodden, eller langs med Haukanesvegen- er relevant når avstanden vert større enn 500 meter. Desto større avstand mellom naust og parkeringsplass-desto større sannsynlegheit for at ein køyrer med bil til nærmaste parkeringsmulighet. Når dette er sagt, så bør ein ikkje tillegga ei teoretisk sannsynlegheit for stor vekt.

Samfunnsinteresser:

Samfunnsinteressene som knyt seg til friluftslivet og tilgang i strandsona er hovudhensynet i dette området langs Haukanesvegen. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og

nedbygging skal unngåast når ikkje areal er godkjent for utbygging i overordna plan. Med tre friområder vert naturleg nok offentleg tilgjengeleg p-plasser svært viktig for dette området. Generelt er ikkje desse samfunnsinteressene «løfta» på eit nivå i kommunen der ein har vurdert både private- og samfunnsinteresser i ein heilskap. På den eine sida har ein 3 friområde og på den andre sida har ein 4 private naustområde som i dag har krav til parkeringsplass for kvar ny nausteeining. I tillegg har dei eksisterande nausta- med stor sannynlegheit -ikkje parkeringsretter. Området er bratt frå Haukanesvegen- mot strandsona- noko som gjev vesentleg terrenginngrep når ein – i tillegg til naust- skal leggje til rette for p-plassar på naustetomtene.

Som eit resultat av sakshandsaminga i denne enkeltsaka, ser me at Haukanesvegen bør sjåast meir heilskaplig med hensyn til mulige sideareal der ein kan anleggje p-plasser, og dermed ivareta -og styrke samfunnsinteressene i dette området mellom Fylkesvegen og strandsona.

Å ikkje krevje parkeringsrett – vil vere i direkte konflikt med hovudhensynet i samfunnsinteressene.

Dispensasjon frå kravet til max 500 meter gåavstand mellom p-plass og naustetomt:

Relevante fordeler:

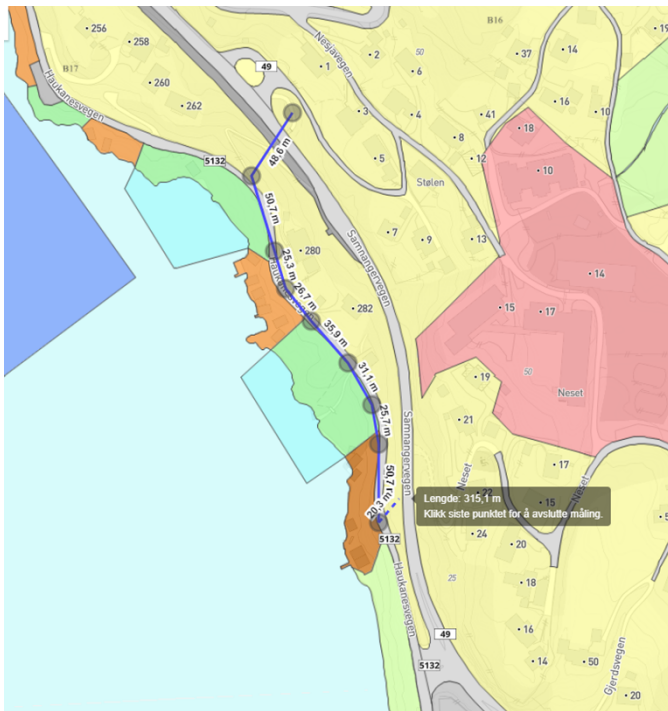
- Ingen vesentleg terrenginngrep eller miljøkonsekvensar.

Relevante ulemper:

- Sannsynlegheita for at køyrer til naustet er større- av di gåavstanden er større. kan gje ein liten negativ konsekvens for trafikksikkerheita.

Vesentlegheitsvilkåret tydelig atskilt fra fordel-/ulempevilkåret:

Hensynet avstandskravet er meint å ivareta- er trafikksikkerheita- og at det ikkje skal oppstå uryddige situasjonar langs off. veg som fører til evt. ulykker. Ein gåavstand på over 500 meter her vil ikkje føre til vesentleg tilsidesetting av avstandskravet. Frå Lønnebakken til naustet går ein i trygge omgjevnadar, krysser Samnangervegen i kulvert under veggen og langs Haukanesvegen går ein så ca 250 meter.



Gåavstand frå Lønnebakfeltet: Det er kryss av FV (Samnangervegen) i kulvert, gå avstand på Haukanesvegen er ca. 250 meter.

Oppsummert:

Me kan ikkje sjå at det er ein tungtvegande grunn til å få avtalerett om parkering på Nesodden p-plass. Dei store friluftsiinteressene i området er tillagt stor vekt. Sjølv om Nesodden har ledig kapasitet utanom sommarsesongen kan ikkje dette vektleggjast i denne konteksten.

Me kan sjå at det er ein tungtvegande grunn til å få dispensasjon frå avstandskravet i område NA 17 då parkeringsplass på nausttomtene er utfordrande. Det er ikkje umulig å lage til, men bratt skråning gjev vesenlege estetiske utfordringar og betydelege meirkostnader for å realisere føremålet naust.

Konklusjon:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det det gjeve dispensasjon frå kommuneplanens arealdel, pk 22.10- *gangavstand frå naustet*- til parkeringsretter i Lønnebakken bustadområde på følgjande vilkår:

- Retten til parkering skal dokumenterast og vedleggjast søknad om løyve til tiltak.
- Rettar skal tinglysast med vilkår om at kommunen skal samtykke ved eit evt. frafall av rettar.
- Det skal føreliggje dispensasjon frå byggjegrensa mot FV 5152 og Fv 49