

Kenneth Gjerde
Gamlehusveien 18
5650 TYSSE

Plan, bygg og eigedom
Samnanger kommune
Tyssevegen 217
5650 Tysse

Gjerde, 3.5.2022

Søknad om dispensasjon ved fortetting i naustområde NA17

Eiendom: Gnr. 24 bnr. 310 /304 /305

Tiltakets art: Dispensasjon – pbl. § 20-1

Tiltakshaver: Kenneth Gjerde. Kari Sveva Dowsett .Hege Trengereid og Jeff Jonathanson

a. Forhold til plangrunnlag og pbl. § 1-8

Omsøkt eiendom er uregulert. Gjeldende arealplan er kommuneplanens arealdel 2017-2027, og den aktuelle eiendommen ligger i naustområde NA 17.

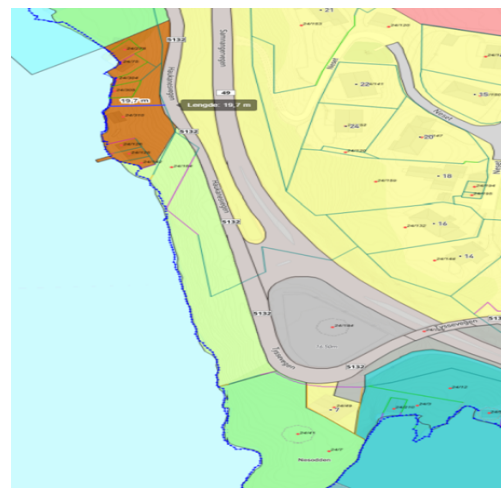
Byggegrense mot sjø i pbl. § 1-8 gjelder så langt ikke annet er fastsatt kommuneplanens arealdel (KPA) eller reguleringsplan. Iht. KPA pkt. 22.11 er formålsgrense i naustområder byggegrensen mot sjø. Tiltaket vil derfor ikke være avhengig av dispensasjon fra pbl. § 1-8.

Omsøkt eiendom er uregulert. Naustområde NA 17 er i føresegnene til KPA gitt status som foretettingsområde, og området kan derfor fortettes med inntil 3 nye enheter.

b. Behov for dispensasjon

Hjemmelshaver for gnr. 24, bnr 310 /304 /305. vil fortette i tråd med KPA, og har derfor ulike alternativer for 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.

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. For å innvilge dispensasjon må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke «vesentlig» tilsidesettes. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være «klart større» enn ulempene etter en samlet vurdering. Det skal legges særlig vekt på konsekvensene for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Hensynene bak parkeringskravet i KPA er å skape en trafikkoversiktlig situasjon, bla. med å ikke skape trafikkfarlige situasjoner ved å parkere i eksisterende vei, men fortsatt ha kort avstand til parkeringsmulighet.

Vi kan ikke se at hensynet bak parkeringskravet vil bli tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon, og ellers at denne parkeringsløsningen vil være en sikker og hensiktsmessig løsning som bidrar til mindre gangtrafikk på offentlig vei uten fortau. En klar fordel med denne parkeringsløsningen er at

samtidig som en tillatelse vil innebære en gjenopprettelse av de parkeringsmulighetene som grunneieren ble fratatt gjennom ekspropriasjonen

Vi mener derfor at vilkårene for dispensasjon etter pbl. § 19-2 er oppfylt.

2. Parkeringsrett på egne eiendommer

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.

Som vist under pkt. a er hensynet bak parkeringskravet i KPA å skape en trafikkoversiktlig situasjon, bla. med å ikke skape trafikkfarlige situasjoner ved å parkere i eksisterende vei, men fortsatt ha kort avstand til parkeringsmulighet.

Ved å benytte disse eiendommen for fast parkering, kan man bevege seg mellom parkering og naustområde via en lite trafikkert vei og eksisterende gang vei fra det nær liggende byggefeltet. Veien er flittig bruk av gående i dag, med lav fartsgrense og ellers lite biltrafikk. Vi kan derfor ikke se at hensynet til trafikksikkerhet vil «vesentlig» tilsidesettes.

Fordelene med dispensasjonen er at parkeringskravet løses på en fornuftig måte som ivaretar trafikksikkerhet, og at man fortsatt kan benytte eksisterende kommunal parkeringsplass ved Nesodden til midlertidig avlossing der det er behov.

Vi kan videre ikke se noen negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet.

Samlet sett mener vi det foreligger rettslig grunnlag for å innvilge dispensasjon etter pbl. § 19-2. Dersom pkt. 1 ikke innvilges, anmodes derfor kommunen om å innvilge dispensasjon fra avstandskravet som omsøkt.

c. 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 uhensiktsmessig 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 løsninger, bes om en begrunnet tilbakemelding om dette med mulighet for retting.

Vennlig hilsen

Samtlige hjemmelshavere på ubebygde eiendommer i NA17