



Ingeniør Aarland AS
Hans Magnar Aarland
Eidsvågbakken 1
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/8901 - 20/58302

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

Dato:
17.09.2020

Rammeløyve til oppføring av veg med dispensasjon - gbnr 1/403 Flatøy

Administrativt vedtak: Saknr: 964/20
Tiltakshavar: Henrik Brigtsen
Ansvarleg søkjar: Ingeniør Aarland AS
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for framføring av veg på gbnr 1/12 og gbnr 1/403.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for framføring av veg med tilhøyrande anlegg på gbnr 1/12, 1/403 på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan, datert 22.06.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Tiltaket skal utførast i samsvar med profilleikningar datert 22.04.20.
4. Det skal utførast detaljprosjektering av veg, evt. naudsyn fjellsikring, murar og andre naudsynte sikringstiltak knytt til vegen før det kan gis igangsettingsløyve.

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

1. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Tiltak

Saka gjeld søknad om framføring av veg til eksisterande hytte med tilhøyrande anlegg på gbnr 1/12 og gbnr 1/403.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, opparbeiding av avkøyrsløp, intern veg og parkering. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Det vert elles vist til søknad motteken 02.06.20 og supplert 11.09.20.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 11.09.20.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel er definert som LNF-føremål.



Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Meland.

Ansvarleg søkjar kjem med følgjande argumentasjon i dispensasjonssøknaden datert 28.04.20, mottatt 02.06.20:

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak for etablering av kjøreveg til eiendommen gnr 1, bnr 403, Flatøyvegen 130, via eiendommen gnr 1, bnr 12, søkes det om følgende dispensasjon;

Kommuneplanens arealdel - Arealformål

Tomten og området for tiltaket er uregulert og er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNRF-formål. Det søkes derfor dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel.

Begrunnelse for dispensasjon

Fordelen med å gi dispensasjon er at den eksisterende eiendommen og hytten vil få kjørbare vei helt frem til tomten. Dette vil åpne for lettere tilgjengelighet for både eiere og besøkende. Ulempen er inngrep i LNF-område som kan skape presedens i andre saker.

Til naboeiendommen gnr 1, bnr 399, Flatøyvegen 128, er det i sak 20/2863 allerede godkjent bygging av ny kjøreveg. Nå omsøkte veg blir en stikkveg til denne vegen med videreføring fra viste snuhammer. Sett bort i fra den delen av ny veg som allerede er del av godkjent snuhammer vil ny veg få en begrenset lengde på bare ca 40 meter. Vegen legges også i hovedsak i og langs eksisterende trasé for opprinnelig kjerreveg som ifølge flyfoto har lagt her siden før 1950. Vegens plassering i tilknytning til eksisterende kjerreveg skiller seg dermed ikke vesentlig fra den etablerte bruken av denne delen av området. Vegen ligger også i en skråning og utvidelsen til dagens standard vil derfor heller ikke medføre inngrep i evt. dyrkbar mark i området.

Med bakgrunn i ovennevnte synes fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større enn ulempene og verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Uttale frå anna styresmakt

Dispensasjonssaka vart sendt på høyring den 09.06.20. Det kom uttale frå landbruksavdelinga i Alver kommune den 29.06.20:

Vegen skal gå i eit gammalt vegfar. I gardskartet er arealet registrert som skogsmark. Arealet er ikkje dyrka eller dyrkbar jord og skal ikkje delast frå slik at handsaming etter jordlova ikkje er naudsynt jf jordlova § 2.

Tomten som skal ha vegtilkomst er frådelt. Det er gitt løyve til ny vegtilkomst på nabotomt. Arealet grensar mot regulert området og andre frådelte tomter. Vegen vert liggjande heilt i ukanten av hovudbruket, og vil ikkje vera til hinder for framtidig drift av bruket. . Søk i naturbase eller artsdatabase har ikkje avdekt at det er viktige naturtypar eller artar som kan verta råka av tiltaket.

Det gjer seg ikkje gjeldande landbruksinteresser som vert råka av tiltaket, og landbruksavdelinga har ingen merknader til søknaden

Fylkesmannen i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 2 merknader frå eigar av gbnr 1/12 ved brev av 1.05.20 og frå eigar av gbnr 1/399 ved brev av 30.04.20.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 02.06.20:

Det er mottatt to merknader til varselet;

A. *Hilda Austegard-Gnr 1, Bnr 12, Flatøyveien 154*

Merknaden kommer fra eier av hovedeiendommen, som har gitt tillatelse til fremføring av veien over sin eiendom. Merknaden gjelder i hovedsak parkeringsplass som er vist på hovedeiendommen, og som vil være lite tjenlig for begge parter. Som følge av merknaden er parkeringsplassen flyttet delvis inn på eiendommen bnr 403. Det gjenstår nå bare snu hammer på hovedeiendommen. Denne kan eventuelt videreføres som vei videre innover på bnr 12 i fremtiden for tilkomst til resten av denne delen av området. Eier av hovedeiendommen, bnr 12, er forelagt endret plan og har gitt godkjenning med signatur til denne løsningen.

- B. *Inge Østergaard-Gnr 1, Bnr 399, Flatøyveien 128* Merknaden kommer fra eier av naboeiendommen, som er tiltakshaver for den nye kjøreveien i sak 20/2863 frem til sin eiendom.

Merknadene gjelder:

1. *Søker, eiere av GBNR 1/403, har ingen formell bruksrett til ny-veien under bygging (...)* Vedlagt kopi av avtale som bekrefter bruksrett.

2. *I dispensasjonssøknaden i saken (veiltaket ligger i LNF område i.h.t KPA) er tiltaket kalt en "stikkvei" til "kjørevei ... under tilsynelatende uten forståelse for dispensasjonsgrunnlaget for bygging av tiltaket under bygging, nemlig at veien og derved en eventuell fremtidig veiforlengelse, skal medføre driftsmessige fordeler for bruket på Austegarden -GBNR 1/12. Slike fordeler ved tiltaket søkt, mangler eller er svake.* I henhold til endringen med flytting av parkeringsplassen inn på eiendommen bnr 403, som beskrevet under punkt A ovenfor, vil bnr 12 også ha alle fordeler i ny omsøkt vei, med tilkomst til denne delen av eiendommen, og eventuell fremtidig veiforlengelse videre.

3. *Det søkte veiltaket medfører at parkering av bil er tenkt på GBNR 1/12. Tiltaket er derfor ikke formålstjenlig hva angår å få bi/parkering over på egen grunn: GBNR 1/403.* Er ivare tatt med flytting av parkeringsplassen inn på eiendommen bnr 403, som beskrevet under punkt A ovenfor.

4. *Kjøring med bil frem til eventuell ny, byggbar tomt på sør/vest siden av selve Kråkhaug toppen, er vanskelig gjort ved at veien ender i nevnte oppstillingsplass for bil.* Er ivare tatt med flytting av parkeringsplassen inn på eiendommen bnr 403, som beskrevet under punkt A ovenfor. Nå viste snu hammer kan forlenges som vei videre.

5. *En veiteknisk vurdering av det søkte veiltaket reiser flere innsigelse. Den viktigste er kanskje at stigningsforhold 1:6, altså 16,6%, er langt brattere enn maksimum tillatt stigning for "vei": 12%. (...)* Omsøkte vei blir en privat vei og vil ha veldig begrenset lengde, og skal som utgangspunkt kun betjene 1 fritidsbolig. Kravet om 1:8 eller 12% benyttes gjerne på adkomstveier som betjener flere boliger. Det finnes også eksempler på kommunale veinormaler som gir rom for større maksimal stigning enn 12%. For å illustrere dette ligger vedlagt veinormal for Sirdal kommune, som ut fra tabellen på siste side tillater maksimal stigning på 18% på private veier som ikke brøytes frem til områder for 1-5 fritidsboliger. Dette er altså enda brattere enn omsøkte vei. (...) *Videre medfører utførelsen av fyllinger for veiunderstøttelse, et naturinngrep en vanligvis vil unngå ved å ta i bruk en løsning m/murt veiunderstøttelse. Det er ellers ikke åpenbart at bruk av den gamle bygdestien (HB: "kjerrevei") medfører tilstrekkelig bæreevne i fundamentering, til at tiltaket kan brukes som "vei". Tilslutt er det åpenbart at det søkte veiltaket medfører meget stor bruk av tilkjørt masse, stein, jord for tildekning i forskjønnelse, og derfor medfører en betydelig belastning-uønsket-på ny-veien. (...)*

Vedlagte vei profiler viser fyllinger som merknaden påpeker. Men dette illustrerer bare en mulig løsning. Det kan være like aktuelt med murer på deler av strekningen, som krever mindre inngrep/fyllinger, men dette kan ikke endelig avklares før arbeidene begynner og terrenget avdekkes. Da vil man få oversikt over underliggende masser og kunne vurdere stabiliteten til disse. Vedlagte vei profiler viser altså største utstrekning tiltaket kan medføre med terrenginngrep. Hvis dette kan delvis endres til murt veiunderstøttelse vil dette da være en reduksjon av tiltaket og man unngår å bl.a. varsle naboer på nytt. (...) *Det er derfor naturlig for undertegnede, som har igangsatt bygging av ny-veien, og som har familie bakgrunn (farsiden) fra Austegarden, at det i saken kan*

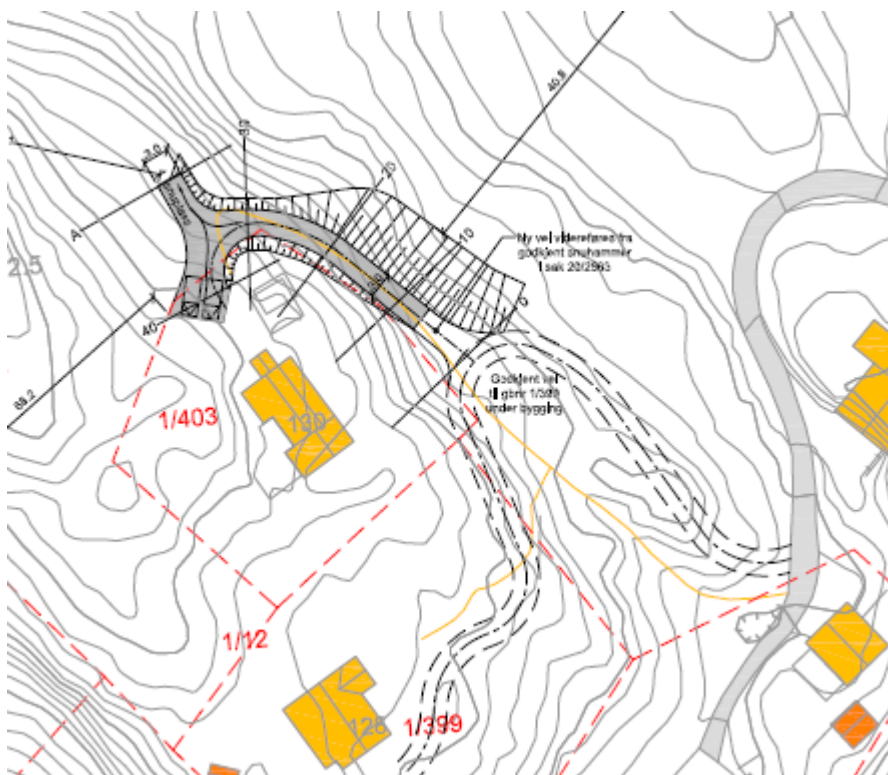
sannsynliggjøres et alternativt veiltak, det vises til Figur 1 under. (...) Dette forslaget medfører en veiforlengelse hvis hensiktsmessighet, er i overensstemmelse med hensikten til deler av ny-veien som er under bygging, nemlig å gi muligheter for utkjøring av tømmer fra området rundt Kråkhaugen, samt eventuelt å muliggjøre utskilling av tomt for bygging av frittstående enebolig. (...)

Merknaden har vedlagt en skisse til mulig alternativ løsning for vei frem til bnr 403, i kombinasjon med mulig fremtidig bolighus på bakenforliggende tomt. Dette området er uregulert og ligger i sin helhet i LNF-område i kommuneplanen. Det er derfor i utgangspunktet ikke avsatt areal her til nye boligformål. En vei som skissert i merknaden vil således medføre mye større inngrep i LNF-området enn det nå omsøkte vei gjør, som begrenser seg til området rundt eksisterende bebygget fritidstomt. Som følge av merknader til nabovarslingen er altså tiltaket endret noe som beskrevet under kommentarene våre ovenfor. Parkering er flyttet inn på eiendommen bnr 403, slik at dette ikke skal være til hinder for evt. veiforlengelse og tilkomst til området for hoved bruket. Dette ansees som en reduksjon av tiltaket og er dermed ikke nabovarslet på nytt.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 1/399 ved brev av 11.06.20 og 22.08.20. Merknader går på same forhold som tidligare nemnd i saka ovanfor.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert revidert 22.06.20.



På situasjonsplanen er vegen vist plassert på gbnr 1/12 og delvis på gbnr 1/403. Eigar av gnr. 1 bnr. 12 har i dokument, datert den 22.11.19 og tinglyst den 17.03.20, samtykka til at tiltaket kan plasserast slik den er omsøkt.

Avstand til kommunal veg Flatøyvegen er opplyst å vere ca. 80 meter.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Ansvarleg søkjar har dokumentert lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg.

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.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

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 vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. 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 dispensasjonen kan medføre.

I medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd har tiltakshavar søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftformålet (LNF-formålet) i kommunedelplanen sin arealdel (KDP) og frå områdeplankravet i KDP, for opparbeiding av vegtilkomst til eksisterande fritidseigedom på Flatøy, gbnr. 1/403.

Administrasjonen har også lagt til grunn at følgjande moment i vår vurdering:

- Omsynet til kommunedelplanen sin arealdel (KDP)
- Omsynet til likebehandling
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. Naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var)

Når det gjeld interesseavveinga kjem denne først når verken landbruks-, natur- eller friluftformåla vert vesentleg sett til side og ein skal vurdere om fordelane ved å gi

dispensasjon er klart større enn ulempene. Dette er kumulative vilkår som begge må vere oppfylt før kommunen kan gi dispensasjon. Vi viser i den samanheng også til at «kan» er fritt skjønn, som inneber at kommunen ikkje må gi dispensasjon, sjølv i dei tilfella der vilkåra er oppfylt.

Administrasjonen har i dette tilfellet vurdert det slik at LNF-formålet ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon, då vegen skal gå i eit gammalt vegfar og i fortsettinga av allereie godkjent veg. Arealet grensar til regulert område og frådelte tomtar. Ingen viktige naturtypar eller artar er råka av tiltaket.

I gardskartet er arealet registrert som skogsmark, arealet er ikkje dyrka eller dyrkbar jord. Vegen ligg heilt i utkanten av hovudbruket og vil ikkje vera til hinder for framtidig drift av bruket. Landbruksavdelinga har ingen merknad til søknaden.

Administrasjonen viser også til at eigar (gbnr. 1/399) av naboeigedommen allereie har fått dispensasjon og byggjeløyve til framføring av veg til hytte på gbnr 1/399. Lik handsaming taler difor for å handsame søknad om dispensasjon i dette tilfelle på same måte. Det omsøkte tiltaket er ein stikkveg med ei lengd på ca. 40 meter frå allerede tillatt veg på gbnr 1/399.

Ulempe ved dispensasjon vil bli at dispensasjon vil kunne føre til presedens for liknande saker i LNF-område.

Konklusjon:

Etter vurdering av fordelar og ulempar finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon frå arealformålet LNF er oppfylt i denne konkrete saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Privatrettslege tilhøve

Kommunen har motteke dokumentasjon frå ansvarleg søkjar på vegrett, og finn det tilstrekkeleg godt gjort at tiltakshavar har vegrett. Kommunen må difor handsame søknaden, men viser til at eit løyve etter plan- og bygningslova ikkje inneber ei avgjerd av privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

Nabomerknad

Administrasjonen vurderer at søkjar har besvart merknader frå eigar av gbnr 1/399.

Vi utstedar rammeløyve på følgjande vilkår :

1. Det skal utførast detaljprosjektering av veg, evt. naudsyn fjellsikring, murar og andre naudsynte sikringstiltak knytt til vegen før igangsettingsløyve kan utstedast.
- 2.

Tiltaksklasse

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

Ansvarsrettar

Ansvarsrettar i saka er erklært i samsvar med gjennomføringsplanen, datert 02.06.20.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søkjar, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Kommunen skal godkjenne plassering av tiltaket, jf. pbl § 29-4.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggtknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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 klagt 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere filgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/8901

Ansvar

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

Bortfall av løyve

Om byggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

Mellombels bruksløyve/Ferdigattest

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Situasjonsplan
Veiprofil
Vidareføring av veg
Vegutløyving / Endra plan for veg

Kopi til:

Berit Sofie Hoffstad	Helleveien 267	5039	BERGEN
Henrik Brigtsen	Bruskedalsreset 86	5115	ULSET
Hilda Pauline Austegard	Flatøyvegen 154	5918	FREKHAUG
Inge Østergaard	Østliveien 32	1389	HEGGEDAL

Mottakarar:

Ingeniør Aarland AS	Eidsvågbakken	5105	EIDSVÅG I ÅSANE
---------------------	---------------	------	-----------------

Mottakarar:

1