



ALVER
KOMMUNE

Plan og byggesak

Erik Klausen
Postboks 70
5906 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/17462 - 21/16181

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

Dato:
10.03.2021

Delvis omgjeriing av avslag til søknad om dispensasjon - gbnr 345/35 Vikebø

Tiltak: Dispensasjon
Byggjestad: Gbnr: 345/35
Tiltakshavar: Ingrid Brakstad Klausen
Ansvarleg søkjar:

Delegasjonssak nr.: 309/21

Vedtak :

Alver kommune tar klagen delvis til følgje og godkjenner søknad om dispensasjon frå arealformålet og byggeforbodet mot tiltak langs Rylandsvassdraget, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6. for etablering av ny vegtilkomst med parkeringsplassar for gbnr 345/45 og delvis på gbnr 345/59 i samsvar med søknad og på følgjande vilkår:

- Eksisterande vegetasjon ut over den som er naudsynt for bygginga skal takast vare på.
- Parkeringsplassar skal reduserast til 36 m², jf. føresegn 1.6.9 i kommunedelplanen for Meland. Revidert situasjonskart må sendast inn saman med søknad om løyve etter pbl kapittel 20.
- Det vert stilt krav om masseutskifting rundt leidningane. Røyr for overvatn under Skintveitvegen like ved avkøyrsløp samt at bekkeløp for overvatn på gbnr 345/35 må oppretthaldast.

Tiltak

Saka gjeld klage på delegert vedtak i sak 20/17462, om avslag på søknad om dispensasjon frå planføremål i arealdel til kommunedelplan for Meland og frå byggjeforbod mot tiltak i Rylandsvassdraget for etablering av ny vegtilkomst med

parkeringsplassar for gbnr 345/45 og delvis på gbnr 345/59. Bustadtomta er i matrikkelen opplyst til å vere 4789,2m² og vart oppretta i 1942. Eigedomen består av 1,8 mål avsett til bebygd, samf., vann, bre og 2 mål til anna markslag (grå farge) og 1 mål til overflatedyrka jord.

Statsforvaltaren i Vestland har gjeve negativ uttale den 09.12.20 og Landbruksavdelinga har gjeve positiv uttale den 27.11.20.

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 20.08.20 og mottatt 12.11.20. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 12 meter. I avslaget er det opplyst at ved klage på vedtaket må det dokumenterast at eigar av gbnr. 345/59, Alver kommune v/eigedomsforvaltning samtykker til at tiltaket kan plasserast på kommunal eigedom gbnr 345/59. Slik dokumentasjon ligg imidlertid føre med tinglyst rett til atkomstrett og parkeringsrett på gbnr 345/59. Dokumentasjonen låg føre ved søknaden og det er ein feil at dette er etterlyst.

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg kommunal veg. Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 12 meter. Vegstyresmakta har i sak 20/13637 i vedtak, datert 31.07.20 gjeve løyve til flytting av avkøyrsløp på gbnr 345/35 med plassering 12 meter frå offentleg kommunal veg og avstand 0 meter til kommunal parkering på gbnr 345/59.

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup. Det er gjeve uttale frå VA-avdelinga den 31.01.20 i sak 20/1793 på at trase på hovudvatn og avløp går langs grensa med gbnr 345/59 og at det vert stilt krav om masseutskifting rundt leidningane. Røyr for overvatn under Skintveitvegen like ved avkøyrsløp samt bekkeløp for overvatn på gbnr 345/35 må opprethaldast. Ved eventuell byggesøknad skal vilkår i uttale ovanfor stettast.

Vedtak

Det vart gitt avslag den 11.01.21. Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar den 18.01.2021 over delegert vedtak i sak 20/17462, datert 11.01.2021.

Klagerett og klagefrist

Som part i saka har man klagerett.

Vedtak i sak 20/17462, datert 11.01.2021 er sendt ut den 11.01.2021. Klagen er mottatt innan den 18.01.2021 og er mottatt innan fristen.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker. Saka vert handsama delegert den 10.03.21 og fristen for handsaming vert broten med to dagar.

Planstatus

Eigedomen – gbnr 345/35 ligg delvis i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland (KDP) er definert som LNF-område

(landbruk-, natur og friluftsområde), der arealet ned mot Rylandsvassdraget er avsett til friområde, samt delvis i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland (KDP) er definert som Offentleg- og privat tenesteyting.

Eigedomen – gbnr 345/59 ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland (KDP) er definert som byggjeområde for Offentleg - og privat tenesteyting.

Gjennom kommunedelplanen sin arealdel er det fastsett en generell byggegrense mot vassdrag på 50 meter. Delar av tiltaket (parkeringsplass på 190 m²) ligg nærare vassdraget enn dette (40 meter frå vassdraget) og krev dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag, jf. føresegn 1.6.0 til KDP. Vidare ligg området i kommunedelplanen innanfor sikringssone for Rylandsvassdraget, H190_1. Her gjeld verneplanen for Rylandsvassdraget, jf. føresegn 4.1.1 til KDP.

I kommunedelplanen ligg området innanfor sikringssone for Rylandsvassdraget. Rylandsvassdraget har eigen verneplan/forvaltningsplan som skal vere Alver kommune sitt verktøy for forvaltning av vassdraget. Det aktuelle tiltaket ligg i Klasse 1 i verneplanen, og er definert som eit område som kan ha stor verdi for friluftslivet. Eit av måla i planen er å styrka og leggja til rette for eit aktivt og mangfaldig friluftsliv i vassdraget og nedbørsfeltet. Dette gjeld spesielt dei delane av vassdraget som ligg nær tett busetnad slik som omsøkt område.

Dispensasjon

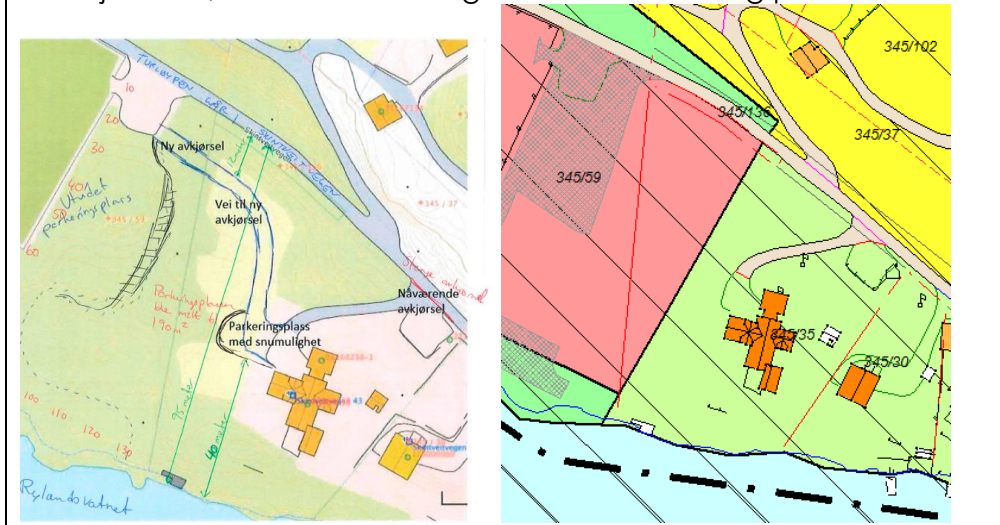
Tiltaket er plassert delvis på LNF-område (landbruk-, natur og friluftsområde, delvis på byggjeområde for Offentleg - og privat tenesteyting og deler av tiltaket er plassert nærare enn 50 meter mot Rylandsvassdraget.

Omsøkt tiltak krev dispensasjon frå:

- 1) LNF-område (landbruk-, natur og friluftsområde), der arealet ned mot Rylandsvassdraget er avsett til friområde.
- 2) Byggegrensa mot Rylandsvassdraget på 50 meter.
- 3) Byggjeområde for offentleg - og privat tenesteyting.

Kart

Situasjonskart, datert 20.08.20 og mottatt 12.11.20 og plankart:



Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

1. Tiltaka berører naturmiljøet i liten grad.
2. Å flytte avkøyrsla og opparbeiding av ny avkjørsel vil betre trafikksikringa på staden.
3. Ein ny tilkomstveg vil betre utfordringar med drenering.

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

VURDERING

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Omsynet bak verneplanen for Rylandsvassdraget, definert som eit område som kan ha stor verdi for friluftslivet, er å styrka og leggja til rette for eit aktivt og mangfaldig friluftsliv i vassdraget og nedbørsfeltet. Dette gjeld spesielt dei delane av vassdraget som ligg nær tett busetnad slik som omsøkt område.

Omsynet bak føremål friluftsområde er å ivareta kultur-, friluft- og landskapsinteresser, å ivareta interesser til turgåarar i Skintveitmarka og padlarar på Rylandsvatnet og – vassdraget, barne - og ungdomsinteresser i nærmiljøet. Det skal også takast vare på naturen, sjeldne arter i friluftsområde.

Søknaden er vurdert mot omsyna bak føresegner det vert søkt dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsyna i kommunedelplanen: friluftsområde, verneområde, offentleg tenesteyting

- Omsyna til natur, miljø , friluft m.a. naturmangfaldlova §§8-9 (føre var)
- Presedens for liknande saker i område
- Privatisering av offentleg område
- Omsyna til helse-, miljø og tryggleik og tilgjenge

Forvaltningspraksis i kommunen har vore streng med tanke på å tillate tiltak knytt til private interesser i verneområde langs Rylandsvassdraget.

Det var i 2018 i politisk sak 23/2018 i arkivsak 18/169 i Meland kommune tillate utviding av kommunal parkering, gangveg og opparbeiding av plass for kano og flytebyggje. Men desse tiltaka var knytte til friluftsinteresser til allmenta, og i tråd med ønsker frå Nordhordland padleklubb, Nordre Holsnøy IL, Kvernbit IL rogruppa, Rossland skule og i samsvar med arealføremål friluftsområde. Denne godkjenninga vart vidare forankra i Temaplan for Utsiktspunkt, rasteplasser og parkeringsplasser, vedteke i kommunestyret i Meland den 13.12.2017.

Det omsøkte tiltaket er i strid med kommunedelplanen og verneplanen for Rylandsvassdraget og vil vere i konflikt med arealbruk friluftsområde som desse planane har meint å ivareta.

Med tilvising til grunngjevinga i dispensasjonssøknaden, arealformålet i KDP og verneplanen for Rylandsvassdraget, vurderer kommunen at skildra plassering og arealbruk vil ikkje vere vesentleg i strid med omsyna bak forbodet mot tiltak nærare vassdrag enn 50 meter.

Omsøkte tiltak: ny vegtilkomst og etablering av parkeringsplass vil utbetre avkøyrsløse for enkel etablert bustad og gir ikkje endra bruk av eigedommen gbnr 345/35 eller aukiing av trafikk. Eksisterande farleg avkøyrsløse vert stengt. Tiltaket vil ikkje kunne skape presedens då bustad eksisterer per i dag og avkøyrsløse kun leggjast om. I tillegg skal drenering i område vert utbetra.

Etter vår vurdering vil tilkomst til Rylandsvassdraget ikkje bli negativt påverka av ømsøkt avkøyrsløse og parkering, då eksisterande tilkomst ligg ca. 40 meter frå vassdraget og viss parkering vert redusert frå 190 m² til 36 m² i samsvar med parkeringsnormer i pkt.1.6.9 i KDP Meland.

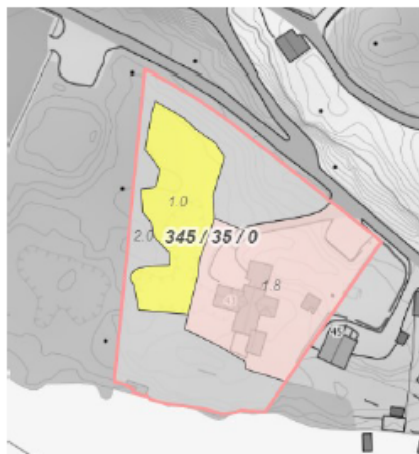
Når det gjeld natur-, frilufts- og landskapsomsyn vil desse ikkje bli negativt påverka i vesentleg grad, då tilkomstveg utgjer i dag ca.37 meter. Sjølv om ny vegtrase er ca.20 meter lengre enn dagens trase, er avstand frå ny veg til vassdraget er større og det same – 40 meter på næraste punktet.

Vidare har Landbruksavdelinga kome med positiv uttale og Byggesak er samd med deira vurdering av 27.11.20:

GBNR 345/35 er ein bustadtomt som vart oppretta i 1942. Jordlova frå 1928 la opp til at bustadeigedomar skulle ha litt jordbruksareal med tanke på mulighet til å dyrka hagevekster til eige bruk. Mange tomter frå den tidsepoken er difor store i høve til dagens standard.

Landbruksavdelinga legg til grunn at tomten er frådelt til bustadføremål og at reglane i jordlova § 9-12 ikkje gjeld. God og sikker tilkomst er viktig for alle eigedomar og endra trase for parkering og avkjørsle kjem ikkje i konflikt med viktige naturverdiar eller landbruksinteresser slik me ser det.

Landbruksavdelinga har utover dette ingen merknader til søknaden



Administrasjonen viser til at bustadtomta består av 1,8 mål avsett til bebyggd, samf., vann, bre og 2 mål til anna markslag (grå farge) og 1 mål til overflatedyrka jord. Vegtrase råkar berre 205 m² av overflatedyrka jord i denne saka. Ny tilkomst kjem ikkje i konflikt med viktige naturverdiar eller landbruksinteresser.

Kommunen finn at fordelane med å gi dispensasjon er større enn ulempene etter ei samla vurdering i denne konkrete saka, jf. pbl § 19-2. Dispensasjonen i dette tilfelle vil ikkje kome i konflikt med intensjonen i kommunedelplanen.

Kommunen finn etter dette at vilkåra for å gi dispensasjon er til stades og søknaden er godkjent på vilkår, jf. pbl. § 19-2.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at tiltaket skal utbetre trafikksituasjonen og drenering i område, medfører ikkje endra bruk av eigedommen, har ikkje verknad på landbruks- og friluftsområde og at det gir ikkje begrensning i framtidig arealbruk for byggjeområde satt av til offentlig tenesteyting.

Konklusjon

Det er administrasjonen si vurdering at det har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagane skal delvis takast til følgje og vedtaket gjerast om. På denne bakgrunn administrasjonen tar klagen delvis til følgje og gir dispensasjon på vilkår.

Med bakgrunn i vurderinga over har Alver kommune komme fram til at vedtaket kan gjerast om og klagen tatt delvis til følgje på vilkår av at eksisterande vegetasjon vert tatt vare på og parkeringsplass vert redusert til 36 m².

Plassering

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden, jf. pbl § 29-4 3. ledd bokstav b. Parkeringsplass skal reduserast frå 190 m² til 36 m² i tråd med trong for parkering for einebustad med to parkeringsplassar i kommunedelplan sine føresegn pkt. 1.6.9. Revidert situasjonskart skal sendast inn før byggjeløyve vert gjeve.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i 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.

Ansvarleg sækjar skal erklære i byggesøknaden seinare 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 har ikkje vurdert desse tilhøva i dispensasjonsvedtaket. Desse tilhøva må vurderast i byggesaka.

Aktuelt regelverk

1. Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
2. Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom fram til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
3. Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
4. Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
5. Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
6. Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumenta i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
7. Kommunen vil kunne gje nødvendig rettleiing for at alle partar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
8. Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.

9. Der Fylkesmannen i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjefylkesmann. Saksbehandlingsfrist for oppnemning av setjefylkesmann er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
10. Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er komme frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
11. Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

GENERELL INFORMASJON

Mynde

Saka er behandla 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 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.

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.

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

Bortfall av løyve

Om bygggearbeidet 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:

Klage på vedtak - gbnr 345/35 Vikebø

Klage på vedtak

Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 345/35 etablering av vegtilkomst, parkeringsplass
Vikebø

Situasjonsplan Skintveitvegen 43 med mål

Situasjonsplan Skintveitvegen 43 med mål tegnet av entrepenør

Vedlegg til søknad om dispensasjon for opparbeiding av veitilkomst - gbnr 345/35 Vikebø

Mottakarar:

Erik Klausen	Postboks 70	5906	FREKHAUG
Ingrid Brakstad Klausen	Postboks 70	5906	FREKHAUG