



Øyvind Hosøy  
Markaneset 66  
5251 SØREIDGREND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/1900 - 21/51684

Saksbehandlar:  
Einar Aase  
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:  
30.07.2021

## Avslag på søknad om dispensasjon for etablering av tilkomstveg - gbnr 11/84 Hølleland

**Administrativt vedtak.**      **Saknr:** 839/21  
**Tiltakshavar:**              Øyvind Hosøy  
**Søknadstype:**              Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### VEDTAK

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det ikkje gjeve dispensasjon frå byggegrense mot sjø og krav om reguleringsplan for etablering av tilkomstveg.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå plankravet og byggegrense mot sjø i kommunedelplanen for Lindås.

Det vert elles vist til søknad motteken 24.02.2021 og 11.03.2021. Søknad er ikkje supplert med all etterspurt informasjon i mangelbrev av 06.04.2021.

#### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 06.04.2021:

1. Dokumentasjon på vegrett over eigedomane som vil bli påverka av veg fram til gbnr. 11/84.
2. Skisser av tiltaket som syner omfanget av opparbeidinga som er tenkt. På skissene må eventuelle fyllingar og skjeringar visast.

3. Kommunen etterspurde ei vurdering av kva konsekvensar framføring av veg vil kunne få for vatn og avlaup i området.
4. Søknad må nabovarslas i samsvar med pbl.§21-3.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 05.05.2021. I brevet vert det lagt vekt på at det ikkje er behov for dokumentasjon på vegrett for dispensasjonssøknad. Viser òg til at naboar har fått søknad på kopi og skrive godkjenning på motteken e-post.

Det er ikkje motteke dokumentasjon for punkt 2 og 3 i mangelbrevet.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås, id: 1263-201805, sin arealdel er definert som fritidsbusetnad (1120).

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrense mot sjø, samt krav om reguleringsplan jf. føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Dispensasjon frå krav om reguleringsplan er grunngjeve med at traseen fungerer som den einaste praktiske og tenlege tilkomsten inn i hyttegrenda. Forlenging og grusing av vegen vil kunne gjerast heilt til 11/84 utan større påverknad på terreng, miljø og allmenn tilgjenge. Ein detaljert reguleringsplan vil ikkje endre på val av trasé.

Dispensasjon frå byggegrense mot sjø er grunngjeve med at om lag 65% av vegen vil ligge utanfor byggjeforbodet mot sjø. Det er lagt til grunn at tiltaket vil ivareta føremålet om å sikre allmenn tilgang til strandsona. Tiltaket kan utførast utan større påverknad på terreng og miljø. Området er ikkje eigna til anna utbygging. Tiltaket er vidare den einaste omsynsmessige løysinga for veg, og vil forsterke omsynet til langsiktige og kollektive løysingar. Det er sluttvis lagt vekt på at tiltak vil betre mogelegheit for vidare utbygging, kloakk, brannsløkking og universelle omsyn.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt då søknaden vert avslått.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr. 11/6 ved brev av 22.03.2021:

Eigar av gbnr. 11/6 er i mot tilrettelegging av veg slik tiltakshavar ynskjer. Nabomerknad viser til ein felles parkeringsplass i hyttefeltet. Merknaden legg vidare til grunn at den omtalte dugnaden i 2004 ikkje var gjort med tanke på framtidig forlenging av vegen. Sluttvis peikar merknaden på at utarbeiding av veg vil krevje sprenging og betydeleg påfyll av masser. Vegen vil vidare gå over eit felles borehol der fire hytter har vassforsyning. Det leggjast òg vekt på at vegen vil komme nesten på tunet til gbnr. 11/6. Det er gjeve uttrykk for ynskje om eventuell vegtrase frå sør dersom det skal utarbeidast veg.

Søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 22.03.2021. Søkjar opplyser at: Merknad frå gbnr. 11/6 har ikkje relevans for dispensasjonssøknadane. Svaret syner til privatrettslege forhold som dei tek sikte på å avklare for Jordskifteretten.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 11/102 ved brev av 22.03.2021:

Eigar av gbnr. 11/102 er i mot tilrettelegging av veg slik tiltakshavar ynskjer. Merknad syner til at tiltak ikkje er nabovarsla i samsvar med krav i lov. Syner vidare til at halve vegen vil gå over deira eigedom på gbnr. 11/102, og at det ikkje er aktuelt for dei å gje løyve til dette. Syner vidare til privatrettslege høve om at tiltakshavar har gangrett, og ikkje rett til å køyre på vegen. Nabomerknad syner vidare til at dagens veg er på om lag 1 meter breidde. Merknad syner til at bygging av veg vil føre til avgrensing av deira råderett over eiga tomt, og medføre auka ulempe for dei som eigar av 11/102. Merknad syner til felles parkeringsareal om lag 140 meter frå tiltakshavar på gbnr. 11/84. Dette skaper ein ro i hyttefeltet som vil bli redusert av køyreveg mellom hyttene. Sluttvis syner merknad til at søkjar ikkje har involvert eigarar i grunnen i prosessen. Det er ikkje tilrettelagt for parkering på andre eigedomar sin grunn, og kollektive interesser i hyttefeltet er ikkje ivaretatt.

Søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 08.04.2021. Søkjar opplyser at: Han har vore i god tru om bruk av veg til nyttekøyretøy. Viser generelt til at innhaldet i nabomerknaden ikkje har særleg relevans i søknad for dispensasjon, utanom spørsmålet om vegrett. Det merkast òg frå tiltakshavar at tidlegare privatrettslege tvistar i domstol ikkje skal spele inn i kommunen si avgjerd i saka.

Det ligg føre merknad frå eigar av gbnr. 11/38 ved brev av 22.03.2021: Merknaden viser her til ein tidlegare tilkomst til hyttene frå sør som ein alternativ veg. Det er ynskje om at eventuell tilkomstveg blir lagt frå sør/aust. Denne vegen blir òg nemnt i dei to andre nabomerknadane. Eigar av gbnr. 11/38 er i mot tilrettelegging av veg slik tiltakshavar ynskjer. Merknad syner til at noverande grusveg ikkje er køyrbar med breidde på 1 meter og tynt lag grust over laus jord- og steinmasse. Syner til at veg har vore stengt for tilkomst med køyretøy i fleire år. Nabomerknad syner til at tiltakshavar ikkje har avklart parkeringsforhold. Ved eventuell utbygging av veg i tråd med tiltakshavar sitt ynskje leggjast det ved merknad om at vassrøyr under vegen må sikrast, sprengingsarbeid ikkje svekkjer bergvegg mot gbnr. 38/11, at det blir teke omsyn til straumlinje, samt sikring av drenering. Følgjer vidare krav om at ein eventuell veg berre er for tilkomst til eigedom, og ikkje til allmenn bruk.

Søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 23.03.2021. Søkjar opplyser at: Nabomerknaden tek i store trekk opp dei privatrettslege forholda som blir tatt sikte på å avklare i Jordskifteretten. Merknadane knytt til tekniske krav og bruk av bilveg vil bli ivaretatt på seinare tidspunkt ved eventuell søknad om byggeløyve. Det merkast at forholda i nabomerknaden ikkje vil ha direkte relevans for dispensasjonsspørsmålet.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert februar 2021.

Situasjonsplan syner ikkje avstand til sjø og nabogrenser. Vegen vil gå over eigedomen til naboar. Det ligg ikkje føre samtykke til tiltak etter pbl.§29-4.

### **Tilkomst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen har i dag tilkomst ved gangveg frå felles parkeringsareal for hyttefeltet.

### **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.

## **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 dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. 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 dispensasjon kan medføre.

Det går fram av plan- og bygningslova § 19-2 at: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispensereres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.»

Administrasjonen ser at ein tilkomstveg som sikrar betre tilkomst til fritidsbustadene med omsyn til infrastruktur som avløp, naudetatar og for betra tilkomsten med omsyn til universell tilgjenge kan vera positivt for området, men at dette i så fall bør sikrast gjennom ein reguleringsplan der ein får vurdert ei løysing som er den beste for heile området.

Det er omtvista blant naboar om denne plasseringa av vegen vil vere den mest gunstige løysinga for hyttefeltet som heilskap, noko som går fram av dei innsendte nabomerknadane. Vedlagt dokumentasjon syner at vegen vil vere gunstig for tiltakshavar på gbnr. 11/84. Det ligg ikkje føre dokumentasjon som syner at vegen vil vere ei gunstig og ønskjeleg tilkomstløysing for andre eigedomar i feltet, og søknaden gjer i liten grad greie for korleis denne vegen og kan nyttast som tilkomstveg til andre hytteeigedommar med omsyn til avkøyring og parkering. .

Krav om detaljregulering sikrar at aktuelle interesser i området vert vurdert og at ein finn gode felles løysingar for eit område, samt at regionale og statlege interesser blir tatt vare på gjennom ein planprosess.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak krav om reguleringsplan jf. føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon for.

Når omsynet det søkjast dispensasjon frå vert sett vesentleg til side er det ikkje grunnlag for å vurdere om fordelane ved dispensasjon er større enn ulempene.

Like eins som for dispensasjon frå plankrav, vil detaljregulering vere gunstig for eventuell dispensasjon frå byggegrense mot sjø jf. plan- og bygningslova § 1-8. Vedlagt søknad dokumentar i lita grad korleis tiltak vil sjå ut med til dømes utfyllingar og skjeringar. Det er ikkje grunnlag for å vurdere om det er aktuelt med dispensasjon frå byggegrense mot sjø gjennom vedlagt dokumentasjon.

Vilkåra for å gje dispensasjon for forlenging av bilveg er ikkje oppfylt. Når det ikkje vert gjeve dispensasjon vert søknad om forlenging av bilveg avslått.

## **Privatrettslege tilhøve**

Noverande sak 21/1900 gjeld søknad om forlenging av veg over gbnr. 11/102, gbnr. 11/62, gbnr. 11/6, og svært nær eller over grensa til gbnr. 11/38. Det ligg føre merknadar frå eigar av tre av desse eigedomane.

Etter gjennomgang av den innsende søknaden og dokumentasjonen i saka, har kommunen funne grunnlag for å vurdere om søkjar har dei nødvendige private rettane som søknaden krev.

Det går fram av plan- og bygningslova §21-6 at: «Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse. En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.»

Vilkåret for å kunne avvise ein søknad er at det må gå fram som klart at tiltakshavar ikkje har dei private rettane som søknaden krev. I vilkåret er det sett krav om meir enn vanleg sannsynsovervekt. Om vilkåret for å avslå søknad er oppfylt, blir basert ut på ei heilskapleg vurdering av forholda i saka.

Det går fram av vedlagt avtale om veg i søknad at gbnr. 11/84 har rett til gangveg på oppstilte vilkår. Vegen vil vidare gå over fleire naboeigedomar som motset seg tiltak. Det er på bakgrunn av dette openbart for kommunen at tiltakshavar ikkje har dokumentert dei privatrettslege tilhøva som søknad føreset. Ei eventuell endring av tilkomstretten ved gangveg som ligg føre i dag, må skje ved ny tinglyst avtale eller ved dom.

Det er grunnlag for å avvise søknaden grunna privatrettslege tilhøve. Det er jamvel gjort vurderingar knytt til dispensasjonssøknad for å tydeleggjere at det ikkje berre er dei privatrettslege forholda som er avgjerande i denne saka, då dette og vil vere relevant for søkjar å få informasjon om før ein eventuell privatrettsleg sak om endring av vegrett.

### **Nabomerknad**

Nabomerknadar syner usemje knytt til om denne løysinga for veg i hyttefeltet er til hyttefeltet si beste felles interesse. Dette støttar krav i kommuneplan om behov for detaljregulering ved eventuelt tiltak i området.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggteknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.
- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan sette vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd 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.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/1900

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

### Kopi til:

Asle Henriksbø	Tipphaugen 8	5252	SØREIDGREN
Berit Dianne Kilvær	Forskjønningen 7 F	5022	BERGEN
elin.storset@outlook.com			
Trond Kilvær	Forskjønningen 7 F	5022	BERGEN
Ørjan Storsæet	Elvavegen 77	5918	FREKHAUG

### Mottakarar:

Kristina Linnea Braav Eriksen	Markaneset 66	5251	SØREIDGREN
Hosøy			
Øyvind Hosøy	Markaneset 66	5251	SØREIDGREN
Øyvind Hosøy	Markaneset 66	5251	SØREIDGREN