



Harris Advokatfirma AS
Mariane Aadland Sandvik
Postboks 4115 Sandviken
5835 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/10605 - 22/20886

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

Dato:
14.03.2022

Godkjent søknad om dispensasjon for etablering av sti med parkeringsplass til fritidsbustad - gbnr 351/106 Landsvik

Administrativt vedtak: Saknr: 277/22
Tiltakshavar: Morten Morken
Søknadstype: Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-formålet) i arealdelen til kommunedelplanen (KDP), samt frå byggjeforbodet i strandsona for oppføring av sti med parkeringsplass til fritidsbustad på gbnr 351/106. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå planføremål LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsliv) i arealdelen til kommunedelplanen (KDP), samt frå byggjeforbodet i strandsona.

Anne Lise Langeland og Morten Morken har i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 19-2 andre ledd søkt om dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-formålet) i arealdelen til kommunedelplanen (KDP), samt frå byggjeforbodet i strandsona for etablering av sti med breiddde på 1,5 meter og parkeringsplass til fritidsbustad på gbnr. 51/106, Landsvik.

Parkering og delar av stien skal plasserast på gbnr 351/13 og 351/36 etter signerte avtalar med grunneigare.

Det ble 03.09.2019 gjeve dispensasjon frå planføremaal LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsliv) i arealdelen til kommunedelplanen (KDP), samt frå byggjeforbodet i strandsona I politisk sak 75/2019 til riving av eksisterande hytte og oppføring av ny hytte. Plassering av omsøkte tiltaka vil ikkje kome nærmare strandlinja enn eksisterande fritidsbustad.

Det vert elles vist til søknad motteken 20.12.21.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var komplett då han var motteken.
Sakshandsamingsfristen er 16 veker for dispensasjonssøknaden.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Meland er definert som landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-formålet) i arealdelen til kommuneplanen (KPA), tiltaket ligg I strid med byggjeforbodet i strandsona i tillegg.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 20 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå landbruks-, natur- og friluftsliv (LNF-formålet) i arealdelen til kommunedelplanen (KDP), samt frå byggjeforbodet i strandsona.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

a. Formålet blir ikkje vesentleg sett til side

Omsynet bak LNF-formålet er å sikre område for landbruksproduksjon, under dette jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet blir liggande som naturområde med særleg verde for friluftslivet.

Byggeforbodet langs sjøen er gitt ut ifrå målsettinga om at sona rundt strandsona skal haldast fri for inngrep og ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til dette arealet, og det skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Ettersom omsyna bak LNF-formålet og byggegrensa langs sjøen i stor grad er like, tek vi ei samla vurdering av desse nedanfor.

Ved prosjektering av vegen har ein tilpassa tiltaket i høve terrenget. Vi viser særleg til at terrenget er noko stigande der stien startar frå parkeringsplassen, og ein har dermed planlagt stien plassert på tvers av kotane. Dette vil innebere mindre inngrep i naturen, og stien vil følge terrenget slik det er i dag.

Vidare består arealet i dag av gjengrodd buskas, og er difor ikkje eigna for landbruksproduksjon.

Omsøkte tiltak vil ikkje redusere ålmenta sine moglegheiter for ferdsel og rekreasjon langs sjøen. Dei vil heller ikkje påverke natur- og kulturmiljøet i området i negativ grad. Vi kan heller ikkje sjå at tiltaka vil påverke landskapet, friluftslivet i området eller andre allmenne interesser i negativ grad, og viser til at dette arealet ikkje er eigna til friluftsliv. I tillegg er tiltaka plassert slik at berre ein liten del av stien vert synleg frå sjøen. Den største delen av stien og heile parkeringsplassen ligg plassert bak ein kolle og lengre vekk frå sjøen enn eksisterande bygningar på eigedomane.

Endeleg viser vi til at omsyna bak LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona må bli «vesentlig» sett til side før vilkåret ikkje er oppfylt. Dette tilseier at ikkje ei kvar negative verknad ved det omsøkte tiltaket inneber at vilkåret ikkje er oppfylt.

På bakgrunn av det ovannemnde finn vi det klart at LNF-formålet og byggeforbodet i strandsona ikkje vil bli vesentleg sett til side viss det gis dispensasjon i denne saka, jf. Pbl § 19-2.

b. Fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene

Tiltaket er tenkt plassert med terrenget, og vil dermed ikkje stå fram som dominerande. Vidare vil endeleg breidde på stien vere på 1,5 meter. Det er dermed eit veldig begrensa tiltak som blir omsøkt, og det kan ikkje kjørast bil på stien.

Frå sjøsida er det berre ein veldig liten del av stien som vert synleg. Og den delen som vert synleg er plassert inne på eigedomen med gnr. 351 bnr. 106, og er dermed ikkje eit område der ålmenta har rett til å ferdist. Vi viser her til at området er opparbeida som innmark i samband

med oppføring av ny fritidsbustad, og det er dermed ingen ferdselsrett på dette arealet, jf. friluftslova § 3 første ledd.

Den delen av stien som vert synleg frå sjøen blir heller ikkje omsøkt plassert nærare sjøen enn eksisterande fritidsbustad på gnr. 351 bnr. 106.

Parkeringsplassen er omsøkt plassert bak ein kolle og vil dermed ikkje vise frå sjøen. Ei heller dei bilane som står parkert der. Parkeringsplassen vil også vere til fordel for landbrukseigedomen med gnr. 351 bnr. 13 om nødvendig i samband med landbruksdrift.

Eigedomen med gnr. 351 bnr. 106 har ein vegrett i forkant av gnr. 351 bnr. 36. På skyldskifte frå 1973 er vegretten vist slik:



Det er privatrettslege utfordringar med ein veg som vist på skyldskiftet. Av den grunn av søkjar no fått ein privat avtale om å lage sti i bakkant av eigedomane. Ein sti som omsøkt vil dermed bli plassert om lag 30 meter i luftlinje lengre vekk frå sjøen enn den vegretten som søkjar har etter skyldskifte frå 1973.

Vidare har søkjar nyleg fått løyve av kommunen til å rive ein eldre fritidsbustad på eigedomen og til å bygge ny fritidsbustad. Dei omsøkte tiltaka vil innebere at søkjar kan parkere og gå til eigen fritidsbustad utan å måtte passere andre fritidsbustadar i området eller parkere på parkeringsplassen inne på tunet til gnr. 351 bnr. 36. Dette vil vere til stor fordel for både søkjar og for eigar av gnr. 351 bnr. 36.

Basert på dette er det vår vurdering at fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Vilkår for å gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2.

Vi har også søkt i artsdatabanken og vurdert tiltaket etter prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12, men kan ikkje sjå at tiltaket vil medføre skade på naturmangfaldet i området.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Landbruksavdelinga har uttalt seg positivt den 11.02.22:

I dette området ligg ei rekke frådelt tomter i hovudsak bebygd med fritidshus, men dei er stort sett plassert langs sjøen og austover. Det er berre eit bruk som er i drift her, og dei nyttar jordbruksarealet som ligg sør for det omsøkte arealet.

Både skråfoto og flyfoto stadfestar inntrykket av at dette arealet ikkje fyller krava som er til innmarksbeite i AR-5. Arealet er tilgrodd, og kravet om minst 50 % kulturgrasartar/urter er ikkje oppfylt. Det er difor ikkje naudsynt med handsaming etter jordlova § 9, men kommunen vil vurdere å retta markslaget ved ajourhald av kartet.

Det er ein liten teig som vert berørt, og storleik, utforming og oppdeling med veg/parkering gjer at den har mindre nytte som beite. Dersom arealet skulle takast i bruk til beite, att vil det vera uproblematisk at det ligg ein smal opparbeidd veg der, så lenge hovudbruket har rett til å bruka den til liks med søkjarane.

Ein slik opparbeid veg vil ikkje få konsekvensar for landbruksdrifta i området.

Landbruksavdelinga har ingen merknader til tiltaket.

Vestland fylkeskommune kjem med merknaden, som går på godkjenning av sjølve avkjørsel frå fylkesvegen den 02.02.22:

Uttale

Det er søkt om sti fram til fritidsbustad og etablering av parkeringsplass. Og vi stiller spørsmål til om eigedomen har avkjørselsøyve til fylkesvegen. Vi ber om at eigar av bnr 351 bnr 106 kan vise til eit avkjørselsøyve, dersom dei ikkje har det må det søkast om avkjørselsøyve til Vestland fylkeskommune.

Avdeling for infrastruktur og veg har elles ikkje merknadar til sjølve tiltaket.

Kommunen legg til grunn at tiltakshavar kan dokumentere godkjent avkjørsel frå fylkesvegen før søknaden om byggetiltak vert sendt til handsaming seinare.

Statsforvaltaren i Vestland , Vestland fylkeskommune får vedtaket til klagevurdering.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 17.11.21, motteke 20.12.21.

På situasjonsplanen er delar av sti og parkering plassert på eigedommar gbnr 351/13 og 351/36. Eigar av gbnr 351/13 har i dokument tinglyst 27.04.18 samtykka til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt. Eigar av gbnr 351/36 har i dokument tinglyst 21.09.21 samtykka til at tiltaket kan plasserast slik det er omsøkt.

Tiltaket er plassert i strid med byggjegrænse mot sjøen i plan. Det er søkt dispensasjon frå byggjegrænsen her.

Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Kommune legger til grunn at fritidseigedomen har sikra lovleg tilkomst til offentleg fylkesveg via privat veg.

Situasjonsplanen viser sti og parkeringsplass. Oppføring av tiltaka etter plan og bygningslova krev godkjenning av eiga byggesøknad.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser gangtilkomst, parkering og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. Tiltaka skal godkjennast i eigen byggesøknad seinare.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at:

Den delen av stien som vert synleg frå sjøen blir heller ikkje omsøkt plassert nærare sjøen enn eksisterande fritidsbustad på gnr. 351 bnr. 106.

Parkeringsplassen er omsøkt plassert bak ein kolle og vil dermed ikkje vise frå sjøen. Ei heller dei bilane som står parkert der. Parkeringsplassen vil også vere til fordel for landbrukseigedomen med gnr. 351 bnr. 13 om nødvendig i samband med landbruksdrift.

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar skal stadfeste 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 skal vurdere desse forhold i byggesøknaden.

Avfallsplan

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

VURDERING

Dispensasjon

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyn 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.

Forvaltningspraksis i kommunen har vore positiv ved etablering av samla parkeringsplassar for hytter nær eksisterande private vegar for å redusere inngrep i landbruks-, natur og friluftsområdet.

I arealdelen til kommunedelplanen (KDP) er fritidseigedommar gbnr 351/106 og gbnr 351/36 sett av til landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), med status som spreidd fritidsbustad, jf. tabell 9.2 til føresegn 3.2.3 til KDP Meland. Oppføring av sti og parkeringsplass til fritidsbustad er ikkje tiltak som kan tillatast i tråd med arealformålet LNF. Delar av sti og parkeringsplass ligg på anna manns grunn eigedommar gbnr 351/13 og 351/36. Eigedommen gbnr 351/13 er landbrukseigedommen og ligg i arealformålet LNF. Ettersom arealdelen til kommunedelplanen er bindande for nye tiltak, jf. pbl § 11-6 første ledd, er det søkt om dispensasjon frå arealformålet LNF, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Vidare er ønska plassering av parkering om lag 52 meter frå sjøen, og sti på om lag 22 meter frå sjøen, og er såleis innanfor 100-metersbeltet. Det må difor også vurderast om det kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 første ledd, jf. § 1-8 tredje ledd.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at:

- Landbruksavdelinga har gjeve positiv uttale;
- Omsyn til strandsoner interessar;
- Omsyn til LNF-interessar;
- Storleik og omfanget på terrengingrep.

Dispensasjon frå LNF-formålet:

Omsynet bak LNF-formålet er i hovudsak å sikre område for landbruksproduksjon, medrekna jordbruk og skogbruk, og/eller sikre at arealet vert liggjande som naturområde med særlege verdi for friluftslivet. Når kommunen legg ut areal til LNF-område er det fordi den vil ta vare på eller sikre dei interessene som fell inn under formålet.

Ettersom det allereie står fritidsbustader på eigedommar gbnr 351/106 og 351/36, kan kommune ikkje sjå at eigedommar er eigna for landbruksproduksjon. Vi kan heller ikkje sjå at den har særleg verdi for friluftslivet. På bakgrunn av dette kan vi ikkje sjå at nemnde omsyn vert påverka negativt viss det gis dispensasjon frå LNF-formålet for etablering av parkeringsplass langs privat veg og sti til hytte.

Ansvarleg søkjar har grunngeva dispensasjon med at parkeringsplass vil vere en fordel for landbrukseigedommen gbnr 351/13 og naudsynt i samband med landbruksdrift på garden.

Landbruksavdelinga har uttalt den 11.02.22 at råka areal fyller ikkje krava til innmarksbeite- arealet er tilgrodd og har ikkje minst 50% kulturgrasartar/urtar i dette tilfellet:

Både skråfoto og flyfoto stadfester inntrykket av at dette arealet ikkje fyller krava som er til innmarksbeite i AR-5. Arealet er tilgrodd, og kravet om minst 50 % kulturgrasartar/urter er ikkje oppfylt. Det er difor ikkje naudsynt med handsaming etter jordlova § 9, men kommunen vil vurdere å retta markslaget ved ajourhald av kartet.

Det er ein liten teig som vert bersrt, og storlek, utforming og oppdeling med veg/parkering gjer at den har mindre nytte som beite. Dersom arealet skulle takast i bruk til beite att vil det vera uproblematisk at det ligg ein smal opparbeidd veg der, så lenge hovudbruket har rett til å bruka den til liks med søkjarane.

Ein slik opparbeid veg vil ikkje få konsekvensar for landbruksdrifta i området.

Vidare vil tiltakshavar få ei hensiktsmessig utnytting av fritidseigedomen utan å måtte passere andre sine eigedommar eller parkere på tunet til gbnr 351/36. Dette vil vere stor fordel for begge eigare.

Kommune vurderer at terrenginngrepet vert minimalt og tiltaka har ikkje vesentlege verknad på landbruks- og friluftssinteresser i området.

Kommunen kan ikkje sjå at det ligg føre ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå LNF-formålet i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Dispensasjon frå byggjeforbod i strandsona:

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal heldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Dette kan til dømes vere friluftssinteresser, naturvern og biologisk mangfald.

Etter ei konkret vurdering vil det omsøkte tiltaket, etter kommunen sitt syn, ikkje påverke nemnde omsyn negativt. Kommunen viser til at det allereie står ein fritidsbustad på eigedomen, samt at plassering av sti og parkeringsplass ikkje vil kome nærmare strandlinja enn det eksisterande fritidsbustad gjer i dag. Tiltaket inneber dermed ikkje ytterlegare privatisering ut over det eksisterande situasjon gjer.

Ansvarleg søkjar har grunngjeva dispensasjon med at stien skal ikkje plasserast nærare sjøen enn eksisterande hytte ligg per i dag og at parkeringsplass ligg bak en kolle og vert ikkje synleg frå sjøen.

Fordelen ved å gi dispensasjon er at tiltakshavar får ei hensiktsmessig parkering til fritidseigedomen i samsvar med tid og tilhøva. Kommunen kan ikkje sjå at det føreligg ulemper som tilseier at det ikkje kan gis dispensasjon frå byggjeforbodet i strandsona i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Administrasjonen har vurdert tiltaket det er søkt opp mot prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldslova og kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket kjem i konflikt med desse.

På bakgrunn av det ovannemnde vurderer kommunen det slik at vilkåra for å gi

dispensasjon er oppfylt i denne saka, jf. pbl § 19-2 andre ledd. Verken omsyna bak LNF-formålet eller byggjeforbodet i strandsona vert vesentleg sett til side dersom det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet. Det same gjeld plan- og bygningslova si formålsføresegn. I tillegg er det rådmannen si vurdering av fordelane ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter ei samla vurdering.

Vidare saksgang:

Dersom kommunen gir dispensasjon skal Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune ha tilsendt vedtaket for å vurdere om dei vil nytte klageretten sin.

Søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova kapittel 20 vil bli handsama når søknad om dispensasjon er endeleg avgjort.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og 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 nabovarlast 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.
- 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 setje 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.: 21/10605

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Anne-Lise Langeland
Morten Morken

SOLLIEN 54
SOLLIEN 54

5096
5096

BERGEN
BERGEN

Mottakarar:

Harris Advokatfirma AS

Postboks 4115
Sandviken

5835

BERGEN