



Ahda AS  
Postboks 220  
6821 SANDANE

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 21/7598 - 22/35647

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

Dato:  
01.08.2022

Løyve til oppføring av av tilkomstveg med parkeringsplassar med dispensasjon - gbnr 466/9 Brattaule

**Administrativt vedtak:** Saknr: 516/22  
**Tiltakshavar:** Karl Fredrik Sjursen  
**Ansvarleg søkjar:** Ahda AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål i kommunedelplanen for Radøy for oppføring av tilkomstveg til hytte med parkeringsplassar og snuhammar. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for oppføring av veg med parkeringsplassar og snuhammar på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 21.06.21 motteke 17.01.22 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Tiltaka skal utformast i tråd med vilkår i omdisponeringsløyve av 11.05.22 i sak 22/3457.
3. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
4. Tiltaket får tilkomst til offentleg fylkesveg 565 via privat veg. Veg og avkøyrsløype skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 23.07.21.

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 i form av KOF-filformat eller SOSI-fil (versjon 4 eller nyare) for oppdatering av kommunen sitt kartverk.**

**Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3.**

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av vegtilkomst på ca. 150 meter til hytte på gbnr 466/9 med snuhammar og parkeringsplassar. Veg går over gbnr 465/5,6 og 7. Tiltakshavar har rett til å nytte privat felles veg og føre sin veg på anna manns grunn.

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

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå planføremål LNFR-område i kommunedelplan for Radøy.

Det vert elles vist til søknad motteken 17.01.22.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 15.06.22 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå denne dato. Gebyrtap skjer ikkje før 12 veker har gått etter saken var fullstendig og klar til handsaming, jf. PBL §21-7.

### **Planstatus**

Eigedomene ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen sin arealdel for Radøy er definert som LNFR-spreidd føremål framtidig bustad. Men sidan tiltaket er veg til hytte så krev det dispensasjon frå LNFR-føremål.



### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå planføremål LNFR-område i kommunedelplan for Radøy.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes herved dispensasjon fra bestemmelsene i kommuneplan Radøy, for etablering av ny tilkomstvei til hytteeiendommen på gnr/bnr 466/9, Slettevegen 92. Området er uregulert og i kommuneplan Radøy avsett til LNFR areal og spredt boligbebyggelse fremtidig.

Hytten har blitt oppført i 1924 og har i de siste tiårene stått ubrukt. Tomten er gjengrodd og hytten er i dårlig forfatning. Den nye eieren overtok eiendommen i 2020 og ønsker å renovere hytten til dagens standard, for privat bruk. I den forbindelse vil en ny tilkomstvei være til stor fordel, for transport av maskiner og materialer, og senere for bruk og vedlikehold av hytten.

Det er flere som vil ha nytte av den nye veien. Veien kan brukes av nabo gardsbrukene og vil lette landbruksdrift og uttak av skog i området. Videre kan utrykningskjøretøy bruke veien i nødsituasjoner.

På enden av Slettevegen er det per i dag ikke etablert snuplass for trafikk. I forbindelse med etablering av ny tilkomstvei er det planlagt en ny snuplass i enden av Slettevegen, som vil gjøre det mulig for tung trafikk å snu.

Traseen er planlagt i utmark, gjennom krattskog/skog som ikke er produktiv og delvis i et område med fulldyrka/overflatedyrka jord. Terrenget er lett stigende og ny tilkomstvei kan enkelt etableres uten store skjæringer. For å unngå større inngrep i terreng, er veien planlagt gjennom et område med fulldyrka jord (ca 10 meter) og overflatedyrka jord (ca 20 meter), men likevel slik at det er begrenset til et minimum, og i utkanten av området.

Området er i kommuneplanen avsett til spredt boligbebyggelse, et formål som har som hensikt å tillate etablering av infrastruktur. Hensikt bak bestemmelsen blir altså ikke vesentlig tilsidesett. Etter samlet vurdering er konklusjonen at fordelene med å etablere ny tilkomstvei fra Slettevegen opp til gnr/bnr 466/9 er klart større enn ulempene, både for eier, naboer og trafikkavvikling i området.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Statsforvaltaren i Vestlandet kjem med følgjande uttale 20.05.22:

#### Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegn a det vert dispensert ifrå, omsyn til plan- og bygningslova sine formål eller nasjonale eller regionale interesser, ikkje vert vesentleg tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Den omsøkte vegen vil i hovudsak gå over areal som i marklagskart er registrert som skog inkludert myr med sær s høg bonitet på gnr. 466/5,7. Så vil vegen krysse over eigedom 466/6 der det er registrert både fulldyrka mark, overflatedyrka mark og skog før den kjem inn på eigedom 466/9 der arealet også er registrert som skog med sær s høg bonitet. Vegen skal vere om lag 150 meter lang.

Ein fritidsbustad treng i utgangspunktet ikkje køyreveg. Det er opplyst at hytta vart oppført i 1929 og har dei siste tiåra stått ubrukt. Det er no ønske om å renovere hytta til dagens standard, og ein ny tilkomstveg vil vere ein fordel. Statsforvaltaren har forståing for at ein veg vil vere praktisk, men vil likevel peike på at ein ikkje har krav på køyreveg til ein fritidsbustad. Tiltaket vil omdisponere skog og

dyrka mark i ei lengde på om lag 150 meter. Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg.

Kommunen må vurdere både landbruk og landskapsverknader av tiltaket. Det er også viktig å vurdere om ein dispensasjon i saka kan få verknad for andre saker i kommunen. Det kan liggje ein god del eldre hytter i kommunen som kan ønske vegtilkomst. Mange slike saker kan tilsidesette kommuneplanen som styringsverktøy jf. pbl. § 11-6.

Statsforvaltaren ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.

Landbruksavdelinga i Alver kommune har gjeve løyve til omdisponering av areal etter Jordlova av 11.05.22:

**Vedtak :**

**Alver kommune gjev samtykke til omdisponering av 50 m<sup>2</sup> overflatdyrka og 20 m<sup>2</sup> fulldyrka areal som ønskt på gbnr 466/6 til vegføremål. Vedtaket har heimel i jordlova § 9.**

**Vedtaket er gjeve på følgjande vilkår:**

- vegen skal kunna brukast av landbrukseigedomane som ligg slik til at dei kan ha nytte av vegen som tilkomst til jord- eller skogareal.
- vegen skal høyra til landbrukseigedomen, og gbnr 466/9 skal ha vegrett

## Omdisponering etter jordlova § 9

I jordlova § 9 1.ledd står det «*Dyrka jord må ikkje brukast til føremål som ikkje tek sikte på jordbruksproduksjon. Dyrkbar jord må ikkje disponerast slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon.*

Formålet med forbodet mot omdisponering er å verna produktive areal og jordsmonn. Det grunnleggjande formålet er jordvern, det vil sei å sikra matproduserande areal.

I jordlova § 9 2.ledd er det opna for å gje dispensasjon frå 1.ledd i særlege høve der «*det etter ei samla vurdering av tilhøva finn at jordbruksinteressene bør vika*»

Ordlyden «særlege høve» understrekar alvoret kring jordvernet, det vil sei å sikre matproduserande areal for framtidige generasjonar.

Ein kan gje samtykke til dispensasjon etter ei samla vurdering av forholda. I jordlova § 9 2.ledd er det sagt kva om syn som skal tilleggast vekt ved vurderinga: «*ved avgjerd skal det mellom anna takast omsyn til godkjende planar etter plan- og bygningslova, drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, kulturlandskapet og det samfunnsgeografiske forholdet til jordbruksproduksjon.*

Vegen er planlagt i eit område som i plan er avsett til spreidd busetnad. Tomten og hytta er frå 1924 så det er ikkje eit nytt tiltak. Stordelen av traseen går i utmark og det er ikkje registrert dyrkbar jord, kulturminne eller viktige naturverdiar som kan ta skade av tiltaket. Vegen vil kryssa i kanten mellom eit areal definert som fulldyrka jord og overflatedyrka jord, men driftstilhøva på teigen vert ikkje dårlegare enn før. Det er eit mindre areal som går tapt som jordbruksareal om lag 50 m<sup>2</sup> overflatedyrka jord og 20 m<sup>2</sup> fulldyrka jord.

For drift av både jord- og skog er vegar ein viktig del av infrastruktur for å koma til areal. Sjølv om tilkomst til fritidshus vanlegvis ikkje vil vera grunnlag for å omdisponera dyrka mark ser kommunedirektøren at tiltaket kan ha nytte for landbruksdrifta i området. Vegen er plassert fint i terrenget og vil ikkje vert skjemmaende skjeringar. Det er allereie ein del frådelt tomter og vegar i området så vegen vil ikkje vil endra kulturlandskapet i særleg grad.

Det vil vera eit vilkår at vegen kan brukast av landbrukseigedomane som ligg slik til at dei kan ha nytte av vegen som tilkomst til jord eller skog. Landbrukseigedomane skal eiga veggrunnen og gbnr 466/9 skal ha bruksrett til vegen.

### Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over har kommune komne fram til at om syna bak omdisponering ikkje vert sett til side som følgje av at det vert gjeve løyve til omdisponering.

Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre 1 merknad frå eigar av gbnr 465/4 ved brev av 14.12.21:

Merknad til nabovarselet:

Jeg har tidligere opplyst som merknad, at jeg har hovedvannkilde (brønn) til min husstand, med nedslagsfelt på deler av vegtraseen. Dersom brønnvannet blir forringet, eller deler av tilsiget forsvinner i forbindelse med opparbeiding av vegen, må utbygger påta seg evt. utgifter med å få gjenopprettet vannkvalitet og tilsig. Vannprøve av brønn er tatt sommer 2021 etter samtale med entrepenør.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 14.01.22. Ansvarleg søkjar opplyser at:

«Entreprenør har vært på befaring sammen med Øystein Frotaule og det er konkludert med at det er svært liten risiko for skade på brønn. Det ble avtalt at Øystein Frotaule tar prøve av vannet i brønnen før oppstart av arbeidet».

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 21.06.21.

På situasjonsplanen er vist at veg går over anna manns grunn gbnr 465/5, 6 og 7. Eigar av gbnr 465/5 og 7 har i dokument datert 26.04.21 og eigar av gbnr 465/6 har i dokument datert 20.04.21 samtykka til at tiltaket kan plasserast slik den er omsøkt. Avstand frå veg til gbnr 465/4 og 465/43 er ca. 1,5 meter. Det er vedlagt samtykker frå eigar av gbnr 465/4, datert 24.05.22 og frå eigar av gbnr 465/43, datert 27.05.22 på omsøkte plassering av veg.

Tiltaket er plassert innanfor byggegrense i plan.

Vegstyresmakta har i vedtak datert 23.07.21 gjeve løyve til utvida bruk av avkøyrsløse frå offentleg veg fylkesveg 565.

### **Tilkøyst, avkøyrsløse og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkøyst til offentleg fylkesveg via privat veg.

Avkøyrsløse til offentleg veg er godkjent av vegstyresmakta i vedtak datert 23.07.22. Det ligg føre avtale om vegrett over gbnr. 465/5,7 signert den 26.04.21 og over gbnr 465/6 signert 20.04.21.

Situasjonsplanen viser veg, oppstillingsplassar, snuhammar.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser veg, parkering, snuhammar og avkøyrsløse. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

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

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søker 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).

### **Avfallsplan**

Tiltaket har ingen krav til avfallsplan.

Alt avfall skal leverast som næringsavfall til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for at kommunen skal kunne 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.

Det er i denne saka satt opp vilkår til dispensasjonen at vegen skal oppførast i samsvar med omdisponeringsvedtak av 11.05.22.

### **Dispensasjon frå LNF**

Omsyna bak LNF-formålet er i hovudsak å verne om samfunnsinteresser knytt til å ta vare på store samanhengande landbruksområde, og hindre oppstykking. I tillegg til landbruksomsyn skal natur- og friluftssyn vurderast.

Søknaden har vore vurdert opp mot omsyna bak føresegnene det er søkt om dispensasjon frå. Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til kommuneplanen sin arealdel (KDP)
- Omsynet til storleik på råka jordbruks- og overflatedyrka jordareal
- Omsynet til vern av landbruk-, kulturminne og landskapsverdiar
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldlova §§ 8 og 9 (føre var).

Forvaltningspraksis i kommunen har vore streng når tiltaket fører til større omdisponeringsareala eller til oppstykking av gard.

Det omsøkte vegen på ca. 150 meter lengde er planlagt hovudsakleg i utmark, kor det er ikkje registrert dyrkbar jord, kulturminne eller naturverdiar som kan ta skade av tiltaket. Landbruksavdelinga meiner at:

«vegen skal krysse i kanten mellom fulldyrka jord og overflatedyrka jord, men driftstilhøva på teigen var ikkje dårlegare enn før. Det er eit mindre areal som går tapt som jordbruksareal om lag 50 m<sup>2</sup> overflatedyrka jord og 20 m<sup>2</sup> fulldyrka jord.»

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på positiv uttalar frå Landbruksavdelinga, omdisponering av relativt lite arealet på til saman 70 m<sup>2</sup>, fordel for landbrukseigedommar som kjem til skogareal.

Vi er samd med Landbruksavdeling og kan ikkje sjå at tiltaket fører til store unødvendige omdisponeringar av dyrkbar jord i denne saka. Veggen er prosjektert utan større skjeringar i en styggjande terreng slik at man skal unngå omfattande terrenginngrep.

Administrasjonen finn at LNF-formålet vil ikkje bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i dette tilfellet.

På bakgrunn av det ovannemnde finn administrasjonen at vilkåra for å kunne gi dispensasjon er dermed oppfylt, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 11-6 andre ledd.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå planføremål LNF-område ikkje er oppfylt.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Privatrettslege tilhøve**

Etter vår vurdering jf. pbl. § 21-6 er privatrettslege tilhøve ivareteke.

### **Nabomerknad**

Kommune vurderer tilhøve slik at merknaden frå eigar av gbnr 465/4 ble tatt til følgje av søkjar, då entreprenør skal ta hensyn til brønn, evt. tar det prøver av vatn.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **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**

- 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 nabovarlast 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 byggt teknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- 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 § 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 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.

### **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 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.

**Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

**Ferdigstilling**

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.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 21/7598**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Kopi til:**

Karl Fredrik Sjursen

VARDEVEIEN 7A 1363

HØVIK

**Mottakarar:**

Ahda AS

Postboks 220 6821

SANDANE