



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2663 - 22/56365

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

Dato:
14.07.2022

Løyve til oppføring av avkjørsel og intern kjøreveg - gbnr 16/1
Askeland nordre

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 767/22

Tiltakshavar:

Geir Hølleland

Ansvarleg søkjar:

Arkoconsult AS

Søknadstype:

Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF for etablering av veg.
Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for etablering av veg på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 14.03.2022 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 får tilkomst til fylkesveg. Veg og avkøyrse skal opparbeidast i samsvar med løyve frå vegstyresmakta datert 15.12.2021.

Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om etablering av veg i samband med utbetring av eksisterande tilkomst til våningshus som er opplyst nytta som fritidsbustad.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det vert elles vist til søknad motteken 22.03.2022 og supplert 14.07.2022.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 11.07.2022:

1. Ut frå vedlagt situasjonskart ser det ut som om at veg er plassert nærmare naboeigedom 16/3 enn 4 meter, som er krav for avstand etter pbl.§29-4.

Søknad må supplerast med samtykke frå eigar av gbnr.16/3 til den konkrete plassering. Alternativt kan søknad supplerast dispensasjon frå pbl.§29-4.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 14.07.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 16.07.2022.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen for Lindås sin arealdel er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Grunner for å gi dispensasjon

1) Arealformålet LNF

Hensynet bak arealformålet LNF er å sikre en fornuftig og bærekraftig utnyttelse av landbruk, natur og friluftsområder. Formålet skal også ivareta biologisk mangfold, allmennhetens interesser, samt kulturmiljø.

Eiendommen benyttes i dag til fritidsformål, og er derfor ikke driftet som en landbrukseiendom. Deler av jordbruksarealet blir slått av nabo, og graset blir brukt som sauefor. Denne «driften» vil imidlertid snart opphøre, da naboen planlegger å legge ned saueholdet. Eiendommen er stor og måler totalt 279 534,8 m². Anleggelse av veg vil, slik vi ser det, gjøre det enklere å benytte eiendommen til landbruksformål senere. Eksisterende tilkomstvei er av dårlig standard og for bratt, og det er nærmest umulig å ombygge dagens utkjørsel til fylkesvegen til en lovlig utkjørsel.

Den private sonen rundt en fritidsbolig er langt mindre enn rundt en helårsbolig. Slik eiendommen er opparbeidet i dag er bygninger plassert på en slik måte at det etablerte tunet vil oppfattes som privat. Mellom byggene og fylkesveien vurderer vi også at området er privatisert fra tidligere, og at en ny tilkomstvei ikke vil privatisere eiendommen ytterligere. Med andre ord vil ikke omsøkt tiltak tilsidesette hensynet til allmenn ferdsel.

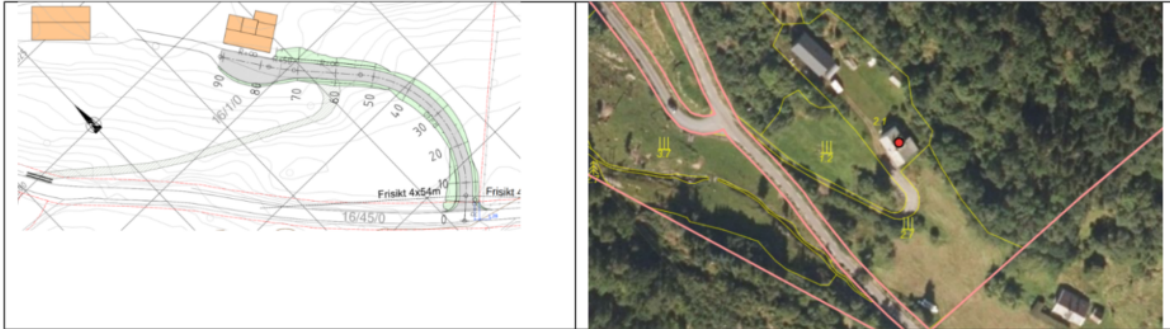
Vi kan ikke se at det er registrert rødlistearter i tilknytning til omsøkt tiltakets plassering, og vi vurderer derfor at tiltaket vil i særlig liten grad påvirke det biologiske mangfoldet på eiendommen. Det er heller ikke registrert kulturminner i nærheten.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 04.05.2022:

Til uttale - Alver - 16/1 - Askaland nordre - avkjørsel og intern kjøreveg - dispensasjon

Vi viser til brev frå kommunen datert 07.04.2022. Saka gjeld søknad flytting av avkjørsle og etablering av ny tilkomstveg fram til fritidsbustad. Eigedomen ligg innafor det som i kommuneplan for tidlegare Lindås kommune er sett av til LNF-føremål.



Statsforvaltaren si vurdering

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna 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.

Omsøkt tiltak skal ligge på ein landbrukseigedom som ikkje er i drift. Tilkomstvegen skal vere til våningshus som no er i bruk som fritidsbustad. Det er allereie ein tilkomstveg til fritidsbustaden, men denne er bratt og i dårleg stand. Vi forstår det slik at dagens utkjørsel også er trafikkfarleg.

Det er eit nasjonalt mål og omdisponere så lite dyrka mark som mogleg. I denne saka vil ein både omdisponere innmarksbeite og splitte opp marka slik at resten av denne teigen vert vanskelegare å drifte i framtida.

Kommunen må gjere ein grundig vurdering av korleis endra tilkomstveg vil råke landbruksverdiane. Det er ikkje sjølvsgatt at ein fritidsbustad treng køyreveg heilt fram til huset, og det bør vurderast om noverande veg er god nok for ein fritidsbustad og om det eventuelt kan vere alternative vegtilkomstar som i mindre grad vil omdisponere dyrka mark.

Statsforvaltaren ber om å få saka til klagevurdering

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.03.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,28 meter. Eigar av gnr. 16 bnr.3 har i dokument datert 13.07.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Vatn og avløp (VA)

Tiltak medfører ingen endring for VA.

Tilkomst, avkøyrslø og parkering

Tiltak medfører ny tilkomst og avkøyrslø for eigedom. Vestland fylkeskommune har i vedtak datert 15.12.2021 gjeve løyve til avkøyrslø.

Terrenghandsaming

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 skjønn 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 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

Generelt om dispensasjon

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

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna i lova sin føremålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesatt.

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.

Dispensasjon frå LNF-område

Vurdering av omsynet

Det går fram av pbl.§ 11-7 nr.5 at arealføremål LNF syner til tiltak som er naudsynte for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.

Vidare går det fram av Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s.215 at arealføremålet dekkjer områder som skal nyttast til å sikre landbruksproduksjon, eller bli liggjande som naturområde med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er areal som i det vesentlege skal vere ubyggd, eller berre bygd ut i tilknytning til landbruk og reindrift.

I denne saka er det tale om utbetring av ein allereie eksisterande tilkomstveg til våningshus som i dag er nytta som fritidsbustad. Denne vegen vil vere om lag 60 meter, og vil setje omsynet bak arealføremålet vesentleg til side.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak arealføremål LNF blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulempar

I vurderinga av fordelar og ulempar har kommunen særleg lagt vekt på at eigedom allereie har etablert tilkomstveg til våningshus/fritidsbustad. Denne vegen har behov for utbetring, som er bakgrunn for etablering av ny tilkomst. Alternative løysingar vil kunne vere vanskelege å gjennomføre, ettersom eksisterande avkøyrsløse til fylkesveg er uoversikteleg. Skildra løysing er dermed vurdert som ei god løysing for utbetring av tilkomstveg til eigedom. Dette styrkast ved at det er tale om ei mindre strekke på om lag 60 meter med ny veg, før tilkomstveg vil kople seg på eksisterande tilkomstveg. Administrasjonen vurderer skildra løysing som god, ved at den ikkje tek større landbruksareal enn det som er naudsynt.

Det er i dispensasjonssøknad vist til at veg vil kunne leggje til rette for landbruksføremål på eit seinare tidspunkt. Administrasjonen må som utgangspunkt handsame søknad med utgangspunkt i dagens bruksføremål på eigedom, som er fritidsbustad. Det er jamvel klart at utbetring av veg vil vere positivt for eventuell framtidig drift. Vegen vil dermed kunne sjåast som naudsynt for eventuell realisering av framtidig drift, og er dermed ikkje sett på som eit negativt tiltak for ei eventuell framtidig drift. Det er vidare lagt vekt på at ny tilkomstveg vil sikre tilkomst for nødetatar. Dette er positivt sett mot omsynet til tryggleik i pbl.§19-2 tredje ledd.

Tiltak er vurdert av landbruksavdeling i Alver kommune ved handsaming av omdisponeringsvedtak etter jordlova, jf. vedtak 774/22. Det er her lagt vekt på at omlegging av veg er eit tiltak som vil forbetre det gjeldande gardsbruket, ettersom utbetring av veg var naudsynt for eventuell framtidig drift av garden. Det er vidare lagt vekt på at det er vanskeleg å oppnå trygg tilkomst på annan måte enn ved skildra løysing. Etablering av tilkomstvegen er av landbruksavdelinga samla vurdert som eit positivt tiltak. Denne vurderinga talar for at etablering av tilkomstveg i det konkrete tilfellet ikkje vil ha negative verknadar sett mot arealføremål LNF.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremål LNF er oppfylt.

Plassering av tiltaket

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

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 og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

GENERELL INFROMASJON

Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonsøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlast i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggt teknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggt teknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggt teknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommunen 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 klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Før det kan reisas 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.

Dykk må søka om igangsettingsløyve

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/2663

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOS
SEN

Geir Hølleland

GALTENESVEGE 5918
N 91

FREKHAUG

