



John Ragnar Myking  
ROLLANDSLIA 169  
5115 ULSET

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/257 - 22/64272

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

Dato:  
29.08.2022

## Løyve til oppføring av parkeringsplass - gbnr 84/4 Kvalvågneset

**Administrativt  
vedtak:**

**Saknr: 920/22**

**Tiltakshavar:  
Søknadstype:**

John Ragnar Myking  
Søknad om løyve til tiltak utan ansvarsrett

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå pbl.§1-8 og arealføremål LNF for oppføring av veg og parkering. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve løyve for etablering av veg og parkering på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 05.01.2022 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. Gangveg frå parkeringsplass til gbnr.84/25 vert godkjend med ei vegbreidd på 1,5 meter. Sjå saksutgreiing.

Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-4.

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av parkeringsareal på 6 x 15 meter, samt gangveg til fritidsbustad med storleik på 2,5 x 18 meter.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå pbl.§1-8 og arealføremål LNF.

Det vert elles vist til søknad motteken 10.01.2022 og supplert 03.07.2022.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett når den var mottatt. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 22.06.2022:

1. Det er i søknadsskjema kryssa av for at det vert søkt dispensasjon. Det er ikkje lagt ved noko dispensasjonssøknad.

Tiltak krev dispensasjon frå arealføremål LNF samt byggegrense mot sjø jf. pbl.§ 1-8. Minner at dispensasjonssøknad som hovudregel skal nabovarslast. Alternativt må det grunngjevast kvifor det ikkje er behov for slik varslings.

2. Søknad må supplerast med teikning av parkering og veg. Teikning må syne profil, stigningshøgde på veg, samt terrenngrep for parkering og veg.
3. Det er i søknad opplyst at minste avstand til nabogrense er 50 meter. Tiltaket har i utgangspunkt krav om ein avstand på 4 meter frå nabogrense jf. pbl.§29-4. Ut frå situasjonskart ser det ut som om at det skal etablerast veg heilt i grensa til eigedom med gbnr.84/25.

Søknad må supplerast med samtykke til plassering i nabogrense frå gbnr.84/25.

4. Tiltak er søknadspiktig etter pbl.§20-1 jf.§20-3. Det er krav om bruk av ansvarleg føretak for desse tiltak.

Søknad må supplerast med naudsynte ansvarsrettar. Alternativt må det søkjast om sjølvbygggaransvar jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §6-8.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå tiltakshavar 03.07.2022.

### **Planstatus**

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som LNF.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå pbl.§ 1-8 og arealføremål LNF.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknad om dispensasjons frå arealføremål LNF og byggegrense mot sjø.

Grunnen ligg på gbnr 84/4 Kvalvågnes. Eigar er Nils Kvalvågnes.

Søknaden gjeld bygging av parkeringsplass og lovleggjering av veg på gbnr. 84/4 Kvalvågneset - slik den er beskriven i søknaden vår til Alver kommune som har fått saksnr. 22/257.

Parkeringsplassen er no trekt lenger tilbake frå sjøen enn den godkjende parkeringa frå 1977 (sjå søknad med saksnr. 22/257 (vedlegga 1 a-f). Vegen er ein tidlegare gardsveg som har vorte opprusta.

Dispensasjonen er meint å vera permanent.

Når det gjeld nabovarsel er alle naboar tidlegare varsla om at me søker dispensasjon (avkryssa i skjema, sjå vedlegg 7 i sak 22/257). Ingen har hatt innvendingar. Dessutan er alle eigarane av hyttene med på søknaden om byggeløyve og lovleggjering og alle partar har fått kopi av den fullstendige søknaden vår til Alver kommune med vedlegg (saksnr. 22/257). Det synest difor unødvendig å senda nabovarsel på nytt.

03.07.2022

John Ragnar Myking

John Ragnar Myking

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 06.07.2022:

#### **Statsforvaltaren si vurdering**

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak føresegna det vert dispensert frå, 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 ulempe, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av

kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjer unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

I strandsona skal ein særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Omsyn bak LNF-formålet er mykje det sama.

I denne saka er tiltaka allereie utført. Vi minner om at i slike saker skal tiltaka vurderast som om dei ikkje var utførte.

Kommunen må i si vurdering legge vekt på om tiltaket vil føre til auka privatisering av området, og korleis landskapet vil verte påverka av tiltaket, særleg sett frå sjø.

Vi vurderer at særleg dispensasjon for vegen er uheldig. I seg sjølv er kanskje ikkje vegen så omfattande, men det ligg fleire fritidsbustader i nærleiken som kan kome til å søke om tilsvarande vegar. Dette kan føre til ein bit for bit nedbygging, som samla sett kan få store konsekvensar for oppleving av landskapet sett frå sjøen.

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

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune den 25.08.2022:

Vedk. dispensasjon frå kommuneplan - gnr 84 bnr 4 - Kvalvågneset - Alver kommune

Vestland fylkeskommune ba om utsett frist i gjeldande sak då den kom inn 5. juli. Vi fekk utsett frist til tysdag 30. august. Vi har no fått sett nærmare på, og drøfta saka, og har ingen vidare merknader.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 05.01.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gnr. 84 bnr. 25 har i dokument «Vedlegg C. Erklæring signert» samtykka til at tiltaket kan plasserast 0 meter frå nabogrensa.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense mot sjø, jf. pbl.§1-8.

### **Tilkomst, avkjørsle og parkering**

Tiltak sikrar parkering for hytteeigedomar, samt gangtilkomst til gbnr. 84/25.

### **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**

Tiltakshavar 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**

### **Tiltak**

Det er søkt om veg omtalt som «gangveg» med breidd på 2,5 meter. Administrasjonen vurderer at det ikkje er naudsynt med breidd på 2,5 meter frå parkeringsareal til fritidsbustad. Ei slik breidd vil vere naudsynt først ved tilkomstveg for bil.

Administrasjonen vurderer det som tilstrekkeleg med gangveg/gangsti frå parkeringsareal til fritidsbustad, og set dermed vilkår om at veg vert avgrensa til 1,5 meter i breidd. Dette vil føre til mindre inngrep i natur, samt redusere landskapspåverknad, og jamvel tene føremål som tilkomst i form av gangveg. Dette er i tråd med forvaltningspraksis.

### **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 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 innfor 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.

### **Dispensasjon frå pbl.§1-8**

Det generelle byggeforbodet i strandsona følgjer av pbl.§1-8. Det går her fram at det i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag skal takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Strandsona skal som nasjonalt mål haldast som natur- og friluftsområde tilgjengeleg for alle.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at parkeringsplass vil sikre parkeringsmogelegheit for eksisterande fritidsbustadar i område.

Vegen som er søkt om fram til gbnr.84/25 er ein tidlegare gardsveg som er opprusta. Det er i det konkrete tilfellet tale om ei mindre vegstrekning som ikkje inneber særlege inngrep i terreng, og vil følgjeleg ikkje ha nemneverdige landskapspåverknadar sett frå sjø.

Det er i uttale peikt på at ein må vurdere presedensverknad ved etablering av vegen, ettersom det ligg fleire fritidsbustadar i tilknytning til parkeringsområdet. Det er i den konkrete saka hovudsakleg tatt stilling til den konkret omsøkte vegen. Det er lagt særleg vekt på at det er tale om ei opprusting av tidlegare gardsveg. Vegen er opplyst med ei lengd på 18 meter, og det er ikkje opplyst at den krev inngrep i terreng. Administrasjonen har jamvel vurdert at det ikkje er naudsynt med ei vegbreidd på 2,5 meter for gangtilkomst til fritidsbustad. Det er dermed sett vilkår om vegbreidd på inntil 1,5 meter for å redusere inngrep. Veg vil framleis tene føremål som gangtilkomst for fritidsbustad.

Tiltak vil vidare ikkje medføre ulemper for ålmenta sin tilgang til området, og kommunen vurderer ikkje tiltak som negativt ut frå omsyn etter pbl.§1-8.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra er oppfylt for å gje dispensasjon frå pbl.§1-8.

### **Dispensasjon frå arealføremål LNF**

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 ubygd, eller berre bygd ut i tilknytning til landbruk og reindrift.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at etablering av parkeringsareal og ein mindre gangveg ikkje medfører negative følger sett mot arealføremål LNF. Området som tiltak skal plasserast på er lagt inn som «(bebygd)» i gardskart, og området rundt er lagt inn som «(produktiv skog)». Det er dermed vurdert at tiltak ikkje vil ha uheldige konsekvensar for eventuell framtidig drift i samsvar med LNF-føremål i framtida.

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

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

## Visuelle kvalitetar

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

## 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 finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

## Regelverk

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket kan du søkje om sjølv, jf. pbl § 20-4.
- 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 nabovarslast 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.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.
- 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 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, jf. fvl § 29 (1). 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 reistas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høre til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i samsvar 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 føre 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, ver venleg og referer til saknr.: 22/257**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Einar Aase  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Vedlegg 3 Inntegnet parkering vei og avstand sjø

### **Mottakarar:**

John Ragnar Myking	ROLLANDSLIA 169	5115	ULSET
John Ragnar Myking	ROLLANDSLIA 169	5115	ULSET



