



Alver Kommune
Adrian D. Olaussen
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar: Samferdsel, Veg og VA
Vår: 22/6021 - 22/95042

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

Dato:
14.12.2022

Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 137/25 Alver

**Administrativt
vedtak:**

Saknr: 1429/22

**Tiltakshavar:
Søknadstype:**

Alver Kommune
Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) §
19-1

VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå arealføremål LNF og regulert byggegrense for etablering av parkeringsplass. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova §19-2.

Det vert gjeve midlertidig dispensasjon frå arealføremål «fortau» for etablering av parkeringsplass, inntil fortau vert etablert i samsvar med reguleringsplan. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-3.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen, samt arealføremål «fortau» og regulert byggegrense i reguleringsplan for Breimyra (Alvervegen 10), gnr 137 bnr 109 (plan-id: 1263-201207).

Det vert elles vist til søknad motteken 16.05.2022 og supplert 28.08.2022.

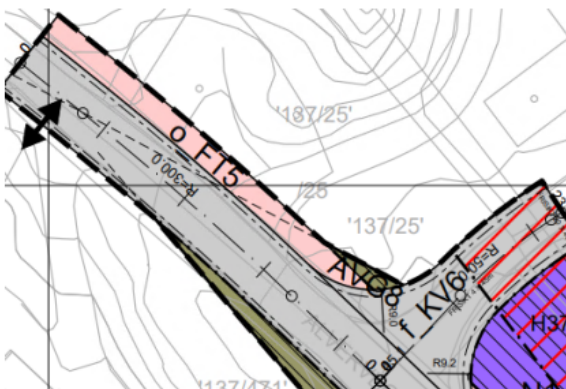
Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurte følgjande dokumentasjon i brev av 24.08.2022:

1. Tiltak er i strid med regulert byggegrense i reguleringsplan for Breimyra (Alvervegen 10), Gnr 137 bnr 109.

Søknad må supplerast med søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense. Alternativt må plassering tilpassast slik at tiltak ikkje kjem i strid med byggegrense.

Sjå byggegrense her (følgjer føremålsgrensa til plan):



2. Minner elles om at etablering av parkering vil vere eit søknadspiktig tiltak i seg sjølv, underlagt krav om ansvarsrett. Det er i denne omgang berre søkt om dispensasjon. Det er dermed lagt til grunn at det er ynskje om å avklare denne dispensasjonen før ein går vidare med eventuell søknad om tiltak.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 28.08.2022. Sakshandsamingsfrist er 12 veker frå denne dato. Fristen er forlenga med ytterlegare 4 veker for den tida saka har vore på uttale jf. pbl.§21-7 og SAK10 §7-5. Fristen er 19.12.2022.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Breimyra (Alvervegen 10), gnr 137 bnr 109 er definert som «fortau». Delar av tiltak ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen er definert som LNF.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål LNF i kommunedelplan, samt arealføremål «fortau» og regulert byggegrense i reguleringsplan.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Tveitavarden er et populært turområde i Alversund. Naboer i området får stadig besøk av turgåere som ønsker å bruke området. Noen av disse kommer i bil og vil sette fra seg bilen før stien starter. Disse bilene parkerer ofte uhensiktsmessig langs veien, til forstyrrelse for naboer og andre av dens brukere. Det finnes derfor et ønske om en tilrettelagt parkeringsplass ved innkjøringen til næringsområdet på Alversund slik at de som ønsker å gå på tur i området kan parkere bilen sin på en mer egnet og tilrettelagt plass. Et areal som vil være godt egnet til formålet er kommunalt (GBNR 137/25) og har før vært nytt til sand/grus/saltlager for vegvedlikehold, men har ikke vært brukt til dette på mange år. Per i dag blir ikke dette arealet brukt til stort annet enn å oppbevare gravemasser.

Arealet er på ca. 150 m² i den nordlige delen av teigen med id 16606400 (se også situasjonsplanen). Hovedsakelig er arealet regulert til å være LNF, men et lite snitt nærmest vegen er regulert som fortau.

En dispensasjon fra LNF/fortau til parkeringsplass vil derfor være en klart bedre utnyttelse av arealet enn slik det er i dag. I tillegg vil det bli lettere med adkomsten til turområdet, noe som vil fremme friluftsliv og folkehelse. Videre vil terrenginngrepet være veldig minimalt ettersom arealet er relativt lite og ligger helt ytterst på hjørnet av et stort LNF-område. Gårdsdrift o.l. blir ikke berørt i noen som helst grad her. Hensynet bak kommunedelplanens bestemmelser blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

Basert på beskrivelser og forklaringer over mener vi at det er klart flere fordeler enn ulemper med å gi dispensasjon i denne saken.

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren i Vestland den 10.10.2022:

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.

Det er i utgangspunktet positivt av kommunen ønskjer å legge til rette for parkeringsmoglegheiter for turgåarar. Vi ser det likevel som uheldig å omdisponere areal for fortau til dette formålet. Det må gjerast ein grundig vurdering av korleis ein dispensasjon frå formål fortau, i reguleringsplanen, vil påverke trafikktryggleik for mjuke trafikkantar.

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

Sak vart òg sendt til uttale til Vestland fylkeskommune. Det er ikkje kome inn uttale frå fylkeskommunen.

Nabovarsel

Søknad om dispensasjon er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan vedlagt søknad.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan.

Tilkomst, avkøyrsløse og parkering

Tiltaket skal sikre parkering til turområde. Det må liggje føre godkjend avkøyringsløyve til kommunal veg, før handsaming av tiltak etter plan- og bygningslova.

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.

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 filknytning til landbruk og reindrift.

I det konkrete tilfellet ligg område avsett som LNF tilgrensande til bustadområde. I gardskart går det fram at det aktuelle området er sett av til produktiv skog og bebygd. Dette indikerer at det aktuelle arealet ikkje har sterkt vern ut frå omsyn til LNF. Det er på bakgrunn av dette vurdert at omsynet bak arealføremål LNF ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltak.

Spørsmålet er vidare om fordelane med tiltaket er klart større enn ulempene.

Det er vist til at det er problem med parkeringsområde for turgåarar i området. Etablering av parkering vil løyse dette problemet. Dette vil vere positivt, ettersom det vil motverke parkering langs veg, og på eigedom til grunneigarar. Parkeringsplassen vil vidare indirekte tene friluftsføremålet til «LNF», ettersom parkering er ynskja etablert for å legge til rette for bruk av friluftsområdet.

Administrasjonen ser ingen negative forhold som taler mot tiltak, ut frå omsyn til LNF. Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå arealføremål LNF er klårt større enn ulempene.

Det går vidare fram av pbl.§19-2 første ledd at kommunen «kan» gje dispensasjon der vilkår i andre ledd er oppfylt. Administrasjonen ser ingen omstende som talar i mot å gje dispensasjon etter første ledd.

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

Dispensasjon frå regulert byggegrense

Det går fram av føresegn 2.1.1 at nye bygg skal plasserast innanfor byggegrensa. Der det ikkje er vist byggegrensa, går denne i føremåls grensa. Tiltak strekk seg utover byggegrensa, og planområdet, og over i arealføremål LNF i kommunedelplan.

Største delen av tiltaket er her plassert utanfor reguleringsplanen. Delar av skildra parkeringsplass går jamvel over i planområdet, og krev dermed dispensasjon frå byggegrense.

Administrasjonen vurderer på bakgrunn av dette at omsynet bak den aktuelle byggegrensa ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltak.

Fordelane med tiltak er vist ovanfor under vurdering av dispensasjon frå arealføremål LNF.

Administrasjonen ser ingen merkverdige ulemper med tiltak ut frå omsyn til byggegrensa i reguleringsplan. Det er ikkje tale om å etablere eit bygg som vil ta sikt, eller føre til andre problem for trafikktryggleik.

Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er klårt større enn ulempene.

Det går vidare fram av pbl.§19-2 første ledd at kommunen «kan» gje dispensasjon der vilkår i andre ledd er oppfylt. Administrasjonen ser ingen omstende som talar i mot å gje dispensasjon etter første ledd.

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

Dispensasjon frå arealføremål «fortau»

Delar av tiltak ligg innanfor arealføremål «fortau» i reguleringsplan. Omsynet med dette føremålet er å etablere fortau i planområdet.

Administrasjonen har vurdert det som uheldig med ein permanent dispensasjon frå arealføremål «fortau», ettersom det ville hindre eventuell realisering av reguleringsplanen på dette punkt. Det er følgjeleg vurdert at det vert gjeve midlertidig dispensasjon fram til fortau vert realisert, sjå vedtak.

Ein permanent dispensasjon ville vert vurdert til å sette arealføremål «fortau» vesentleg til side. Det er jamvel vurdert at ein midlertidig dispensasjon ikkje vil setje arealføremålet vesentleg til side, ettersom det ikkje vil hindre framtidig realisering av plan.

Spørsmålet er vidare om fordelane ved å gje midlertidig dispensasjon er større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Fordelane er vist til ovanfor under drøfting av dispensasjon frå arealføremål LNF.

Som presisert ovanfor ville ein permanent dispensasjon frå arealføremål «forta» vere uheldig, ettersom det ville hindre eventuell realisering av plan.

Det er per i dag ikkje bygd ut fortau på denne vegen, slik som reguleringsplan legg til rette for. Ein midlertidig dispensasjon vil dermed ikkje medføre noko ulempe ut frå dagens situasjon. Den vil samstundes ikkje hindre eventuell realisering av reguleringsplanen i framtida.

Det må gjerast ei ny vurdering av parkeringsarealet ved eventuell realisering av fortau i framtida.

Det er administrasjonen si vurdering at fordelane ved å gje midlertidig dispensasjon frå arealføremål «fortau» er vesentleg større enn ulempene.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje midlertidig dispensasjon frå arealføremål «fortau» er oppfylt.

Tiltak

Syner til at etablering av parkeringsareal vil kunne vere søknadspliktig etter plan- og bygningslova § 20-1. Søknad må sendast til kommunen før realisering av tiltak.

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.
- 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 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.: 22/6021

Med vennleg helsing
Alver kommune

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver Kommune

Postboks 4

5906

FREKHAUG