



Svein Magne Krossnes  
Flatøyvegen 85  
5918 FREKHAUG

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 23/452 - 23/33865

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

Dato:  
04.05.2023

## Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 1/2 Flatøy

**Administrativt vedtak:** Saknr: 438/23  
**Tiltakshavar:** Svein Magne Krossnes  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### VEDTAK

**Det vert gjeve dispensasjon frå regulert føremål friluftsområde, byggjegrænse mot sjøen, frå føremål mellombels anlegg/riggområde og frå regulert byggjegrænse for oppføring av parkeringsplass for naust. Dispensasjon er gjeve på vilkår at terrenginngrep skal vere minimalt og høgdeforskjell frå nedre kanten av parkering til øvre kanten skal ikkje vere meir enn 1,2 meter.**

**Vedtaket et hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.**

**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### SAKSUTGREIING

#### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå friluftsområde, byggjegrænse mot sjøen, frå føremål mellombels anlegg/riggområde og frå regulert byggjegrænse for oppføring av parkeringsplass for naust på gbnr 1/2 Flatøy. Tiltakshavar har inngått avtale med statens vegvesen at de skal etablere parkeringsplass for ham som erstatning av parkeringsplass som tiltakshavar mister ved bygging av innfartsparkering og bussterminal på Flatøy.

Det er vurdert at tiltaket er ikkje søknadspliktig etter PBL §20-1 då høgdeforskjell overskrida ikkje 1,2 meter og tiltaket kan etablerast etter dispensasjon er gjeve og klagefristen er utløpet.

Det vert elles vist til søknad motteken 13.01.23 og supplert 3.02.23, 27.04.23.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 23.01.23 og 18.04.23.

1. Nabovarsel til Statens vegvesen
2. Dispensasjon frå føremål -mellombels anlegg og riggområde. Tiltakets tilkomst via privat veg kjem i konflikt med regulert mellombels anlegg og riggområde i reguleringsplanen for Kollektiv knutepunkt og innfartsparkering Flatøy plan nr 125620160002.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå tiltakshavar den 03.02.23 27.04.23. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Flatøy vest og Salhusbru nr 125619890001 er definert som friluftsområde-føremål. Tiltakets tilkomst via privat veg kjem i konflikt med regulert mellombels anlegg og riggområde i reguleringsplanen for Kollektiv knutepunkt og innfartsparkering Flatøy plan nr 125620160002. Parkering er i konflikt med byggegrense regulert i planen i tillegg.

### Utsnitt frå reguleringsplanen for Kollektiv knutepunkt og innfartsparkering Flatøy:



### Utsnitt fra reg.plan Flatøy Vest og Salhusbru:



### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå friluftsområde, byggjegrænse mot sjøen og frå føremål mellombels anlegg og riggområde for oppføring av parkeringsplass for naust.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Søknaden gjelder for opparbeidels av ny parkering i Krossnesvika på Gard nr 1, Bruk nr 2 eid av Martha Malene Krossnes.

I forbindelse med ekspropriasjon av grunn fra Gnr 1, bruk nr 2 til bygging av innfartsparkering og bussterminal på Flatøy mister grunneier dagens parkering til naust og notbu i Krossnesvika. Frem til nå er parkering ved løe og bolighus, Krossneset 2 vert benyttet til parkering ved bruk av naust og bu. Det er derfor behov for ny parkering i tilknytning til notbu og naust.

Svein Magne Krossnes har på befaring sammen med Henrik Knarvik fra Statens Vegvesen, kommet til at området fra grense til bruk nr 2 og mot baksida av naustet er den plassen som egner seg best. Da vil parkeringsplassen være skjermet for innsyn fra sjø samtidig som den plasseres på ett område som ikke er brukenes til friluftaktiviteter. Parkeringsarealet vil være under 50 m<sup>2</sup>.

Vi ber derfor om at det gies dispensasjon fra byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø og reguleringsplan der området er regulert som friområde, til erstatning for eksisterende parkeringsareal som Alver Kommune / Statens Vegvesen eksproprierer til ny innfartsparkering på Flatøy.

**Søknad om dispensasjonar gjeldande byggjegrænse mot veg i reguleringsplan for flytebru med vegnett, Flatøy og anlegg og riggområde i reguleringsplan for Kollektiv knutepunkt og innfartsparkering Flatøy.**

Søknaden gjelder for opparbeidels av ny parkering i Krossnesvika på Gard nr 1, Bruk nr 2 eid av Martha Malene Krossnes.

I forbindelse med ekspropriasjon av grunn fra Gnr 1, bruk nr 2 til bygging av innfartsparkering og bussterminal på Flatøy mister grunneier dagens parkering til naust og notbu i Krossnesvika. Frem til nå er parkering ved løe og bolighus, Krossneset 2 vert benyttet til parkering ved bruk av naust og bu. Derfor er det i inngått erstatningsavtale med Statens vegvesen avtalt at SVV skal opparbeide ny parkering til naust og bu som vist i kartutsnitt.

**Utsnitt fra kart i søknad for opparbeidelse av parkering ved naust.**



Svein Magne Krossnes har på befaring sammen med Henrik Knarvik fra Statens Vegvesen, kommet til at området fra grense til bruk nr 2 og mot baksida av naustet er den plassen som egner seg best. Da vil parkeringsplassen være skjermet for innsyn fra sjø samtidig som den plasseres på ett område som ikke er brukenes til friluftaktiviteter. Parkeringsarealet vil være under 50 m<sup>2</sup>.

Siden litt av ny vei inn til parkeringsplassen og muligens ett hjørne av ny parkeringsplass blir liggende innenfor byggegrense mot fylkesvei (Krossnessund bru), ber vi om at det gies dispensasjon for dette. For kjøring fra fylkesvei frem til parkeringsplass benyttes allerede opparbeidet vei. Mesteparten av denne veien er i daglig bruk av innbyggerene i Krossneset.

Det kan se ut som deler av ny vei til ny parkeringsplass ligger innenfor dette området. Derfor søker vi om dispensasjon for å bygge parkeringsplassen selv om området er midlertidig regulert til riggområde. For å komme til / fra parkeringsplassen benyttes allerede opparbeidede veier. Da det er Statens vegvesen som skal stå for opparbeidelsen av parkeringsplassen, bør det kunne gies dispensasjon for byggingen. Det er heller ingen ting i veien for at Statens vegvesen kan benytte ny parkeringsplass til riggområde dersom de har behov for det.

I reguleringsplan for Kollektivknutepunkt og innfartsparkering på Flatøy er det regulert inn ett riggområde i byggeperioden.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn uttale frå anna styresmakt.

Kommunen har sendt dispensasjon på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Landbruksavdelinga her av den 9.02.23:

Området p-plassen skal etablerast er i gardskartet vurdert som produktiv skog. Tiltaket treng ikkje løyve etter jordlova § 9 – omdisponering av jordbruksareal.

Alver kommune, landbruk har ikkje merknader til saka.

Det er henta inn slik uttale frå Statsforvaltaren datert 14.02.23:

#### **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 ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

I 100-metersbeltet langs sjø skal det alltid takast særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 fyste ledd. Strandsona skal generelt haldast open og privatisering og nedbygging skal unngåast. Forbodet i § 1-8 andre ledd skal vege tungt.

Eventuelle avvik frå dette forbodet skal som hovudregel skje gjennom ordinær planlegging, ikkje som dispensasjon, jf. Ot.prp.nr 32 (2007-08).

Det er stort byggepress i området. Det er viktig at kommunen vurderer både grønstruktur, landskap og friluftinteresser. Badestranda i nærleiken har opplagte verdiar, som må ivaretakast. Det er uklart kor mykje terrenginngrep som er naudsynt. Vi rår ifrå større terrenginngrep for å anlegge parkeringsplass.

Det er henta inn slik uttale frå Vestland fylkeskommune datert 10.02.23:

#### **Uttale**

Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur og veg har vore i kontakt med Statens Vegvesen som er utbygger, angående bruk av området som er regulert til mellombels anlegg og riggområde. I trinn 1 av utbygginga av reguleringsplanen er det ikkje planlagt bruk av mellombels anlegg og riggområde. Derimot kan dei ha behov for å nytt området i trinn 2 av utbygginga.

Den private grusvegen som er vist på situasjonsplanen er ikkje tatt stilling til i reguleringsplanen. Det er uklart kva planen er for denne vegen, om den skal bli værande eller fjernast.

Vestland fylkeskommune avdeling for infrastruktur og veg er ikkje negative til at gis dispensasjon til tiltaket. Derimot må dykk avklare saken med Statens Vegvesen

Det er henta inn slik uttale frå Statens vegvesen, datert 20.02.23:

#### **Uttale**

Dispensasjonssøknaden er hos Statens vegvesen lagt fram for divisjon Drift og vedlikehald, Plan og utbygging vest. Vår forvaltningsavdeling har fått tilbakemelding om at det ikkje er knytt nokon konflikhtar til omsøkte tiltak med omsyn til å etableringa av den planlagde løysinga for nytt kollektivknutepunkt på Flatøy.

#### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

#### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 30.11.22.

På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter. Eigar av gbnr 1/11 har i dokument datert 11.01.23 samtykka til at tiltaket kan plasserast slik det er vist på situasjonskart 0 meter frå nabogrensa. I tillegg er det samtykka til at eigar av gbnr 1/2 skal nytte privat veg over gbnr 1/11 for å kome til parkeringsplass.

Tiltaket er plassert i strid med byggegrense i plan.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 20 meter. Vegstyresmakta: både Vestland fylkeskommune og Statens vegvesen har uttalt seg positivt til dispensasjon til plassering ca. 20 meter frå offentleg veg. Det er inngått avtale med Statens vegvesen om plassering av parkering slik det er omsøkt.

#### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Tiltaket skal ikkje knytast til offentleg vassverk og avlaup.

#### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Avkøyrsløp til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan.

## Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser parkering og avkøyrsløse. Bilder viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng. Terrenget skal ikkje endrast meir enn 1,2 meter.

### 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 tiltakshavar opplyst at:

Tiltaket som er søkt dispensasjon for å utføre er mindre inngrep i terrenget. Bilde 1 og 2 viser terrenget før inngrep og hvordan inngrepet er tenkt utført.



Bilde 1

Bilde 2

Høydeforskjell fra nedre kant av parkeringsarealet til øvre kant er 1,2 meter på det største. For å få best mulig tilpasning til vei og parkeringsareal i forhold til arealene rundt er det naturlig å heve arealet med 0,6 – 0,8 meter i nedre kant, i forhold til dagens nivå. Øvre kant går i 0 med terrenget rundt. Arbeidet utføres ved masseutskifting, grøft under og påfylling av stein, pukk og grus. Tiltaket er på under 50 m<sup>2</sup> og terrengendring maks 1,2 meter dersom parkeringsarealet lages uten helling.

### 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.

### 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 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 leggast 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 innafør 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. I denne saka er det satt vilkår om skånsam terrenginngrep innafør 1,2 meter høgdeforskjell frå øvre til nedre kanten av parkeringa.

### **Byggjegrænse mot offentleg veg og dispensasjon frå anlegg/riggområde**

Omsyna med byggjegrænse mot veg og regulert føremål for anlegg/riggområde er: å ivareta trafikktryggleik, vedlikehald av drift og vegnett, å ivareta behov for framtidig utviding av veg, samt etablering av ny innfartsparkering/terminal på Flatøy.

Det har ikkje vore praksis i kommunen om å tillate tiltak i strid med byggjegrænsen mot veg når tiltaket får konsekvensar for siktsona.

Administrasjonen har vurdert søknaden på bakgrunn av grunnvilkåra i pbl § 19-2 andre ledd, med særleg vekt på dei omsyn som er framheva i pbl §§ 19-2 og 1-1. Sentralt i vurderinga har vore:

- trafikktryggleik,
- vedlikehold av drift og vegnett (brøyting etc.),
- trong for evt. utviding av veg,
- fagleg vurdering frå vegmynde

Forvaltningspraksis i kommunen har vore å ivareta interesser til offentlege mynde under vedkommande saksområde jf.PBL §1-4. I denne konkrete saka dispensasjon frå regulert byggjegrænse mot offentleg veg og dispensasjon frå planføremål mellomtels anlegg/riggområde ved etablering kollektiv innfartsparkering på Flatøy knytte interesser til Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune.

Både Statens vegvesen og fylkeskommune vurderer at plassering av ny parkeringsplass kjem ikkje i konflikt med mellomtels anlegg/riggområde. Fylkeskommune skrivar at i trinn 1 av utbygginga er det ikkje planlagt bruk av dette område, evt. trong for bruk av dette område kan oppstå i trinn 2. Det er Statens vegvesen som er utbyggjar og de skrivar i uttalen at parkering skapar ingen konflikt for nytt kollektiv knutepunkt på Flatøy. Ved evt. konflikt med anlegg/riggområde skal bruk av parkeringsplass avviklast.

### **Friluftsområde og byggjegrænse mot sjøen**

Byggjeforbodet i strandsona er gjeve ut ifrå målsettinga om at den nære strandsona skal haldast fri for inngrep ut ifrå dei sterke interessene som generelt er knytt til strandsona. Det kan til dømes vere friluftinteresser, naturvern og biologisk mangfald. Vidare er det eit nasjonalt mål at strandsona ikkje skal utbyggast og at den såleis skal



vere open for ålmenta.

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

- Å gje strandsona eit særskilt vern
- Omsynet til helse, miljø, tryggleik og tilgjenge
- Omsynet til natur, miljø og friluftsliv, m.a. naturmangfaldslova §§ 8 og 9 (føre var).

Parkeringsplass som no er omsøkt, vert bygd I strid med regulert planføremålet – friluftsområde , men kjem ikkje i strid med interesser til ålmenta.

Tiltaket skal utførast utan stor terrenginngrep og tiltaka kan fjernast utan å etterlate seg store sår i naturen. Det er ubetydelege arealmessige ulemper knytte terrenginngrep, privatisering av strandsona, landskapsestetikk, stenging av allmenn ferdsle etc. som kan oppstå som følgje av dispensasjon her.

Administrasjonen er samd med både Statens vegvesen og tiltakshavar i at plasseringa av ny parkering til naust er gunstig.

Tiltaka vil ikkje fortette området langs sjøen eller gje negative landskapsverknadar.

Vidare vil ikkje tiltak få verknad for kulturmiljøet sin heilskaplege verdi, og opplevings- og kunnskapskvalitetar frå sjøen.

Tiltaket får ikkje verknader for miljø- og naturkvalitetar på staden, jf. Naturmangfaldslova §§ 8 og 9.

Administrasjonen si vurdering er at omsyna bak byggjegrænse mot veg, regulert føremål for anlegg/riggområde, strandsona og friluftsområde ikkje vert sett vesentleg til side som følgje av tiltaket det er søkt om dispensasjon i denne saken.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggjegrænse mot veg, regulert føremål for anlegg/riggområde, strandsona og friluftsområde er oppfylt.

### **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**

- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Søknad en skal nabovarslast 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.: 23/452**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

### **Mottakarar:**

Svein Magne Krossnes

Flatøyvegen 85 5918

FREKHAUG