



Øystein Johannesen
Nedre Smøråsvegen 31d
5238 RÅDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7524 - 23/50130

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
05.07.2023

Avslag på søknad om etablering av parkeringsplass - gbnr 123/20 Risa

Administrativt vedtak. **Saknr:** 671/23
Tiltakshavar: Øystein Johannesen
Ansvarleg søkjar: Tyark As
Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak [med ansvarsrett]

VEDTAK:

Søknad om dispensasjon frå arealføremål, for oppføring av parkeringsplass vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om rammeløyve til oppføring av parkeringsplass vert avslått. Vedtaket er heimla i plan- og bygningslova § 20-1 jf. §11-6.

Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.

SAKSUTGREIING

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av en parkeringsplass på gbnr. 123/20 med bygd areal (BYA) opplyst til å vere om lag ca. 80 m². Tiltakshavar har hytte i området på gbnr 123/21, utan åtkomst med bil eller nåverande parkeringsplass. Det er gjort avtale om kjøp av grunn frå grunneigar på gbnr 123/20.

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

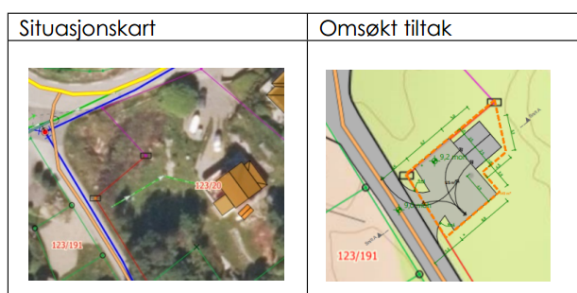
Saka omfattar elles søknad om dispensasjon frå avstandskrav mot kommunal veg (Risøyvegegen), og mot fylkesveg (Risasjøvegen), samt dispensasjon frå arealføremål (bustader).

Det vert elles vist til søknad motteken 17.10.2022, og supplert 12.04.2023

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Kommunen etterspurde følgjande dokumentasjon i brev av 29.12.2022:

1. Tiltaket krev dispensasjon frå avstandskravet til kommunal veg (Risøyvegen), samt til fylkesveg 5498 (Risasjøvegen)
2. Tiltaket krev også dispensasjon frå arealføremål, ettersom tiltakshavar skal nytta eit areal avsett til bustad for parkering knytt til fritidsbustad.
3. Administrasjonen gjer elles merksam på at septiktank/ slamavskiljar er lokalisert på arealet der det er skissert nytt tiltak, og at dette vil vere i konflikt med etablering av parkeringsplass og avkøyrsløse. Ber om at høvet vert gjort greie for.
Sjå kartutsnitt:



4. Det er ved søknad krysset av for at tiltaket ikkje er i konflikt med vann og avløpsleidningar. Fint om De kan supplere søknaden med kart som syner dette.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 12.04.2023.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Fristen er 05.07.2023.

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som bustad.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 30 % BYA.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå avstandskrav til både kommunal,- og fylkesveg. Arealet er i plan avsett til bustader, og tiltaket krev også dispensasjon frå arealføremål. Dispensasjon frå avstandskrav til kommunal- og fylkesveg er oversendt sektormynde som avgjer desse.

Det er søkt dispensasjon frå arealføremålet med slik grunngjeving:

2. Det søkes om dispensasjon fra arealføremålet, ettersom tiltakshaver skal nytte areal som er avsatt til bolig for parkering knyttet til fritidsbolig.
Området som er søkt til parkering ligger på et lavere-liggende nivå enn resten av eiendommen 123/20. Eiendommen 123/20 er stor og formålet til bolig forringes ikke ved at det utskilles en mindre parsell. Formålet til bolig og til fritidsbolig er ikke særlig annerledes når det gjelder parkering.

Bakgrunnsopplysning:

På grunn av at grunneierne til den kommunale kaien på Risasjøen har nektet parkering på kaien, har det oppstått et stort problem for hytteeiere og andre som ikke har vei til sine fritidsboliger, å finne parkering. Av denne grunn ønsker tiltakshaver å skaffe parkering for sin fritidseiendom gnr. 123, bnr. 21. Parkeringen vil tilhøre denne eiendommen.

Uttale frå anna styresmakt

Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket sin art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Statsforvaltaren i Vestland. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune Samferdsel veg,- vatn,- og avløp forvaltning den 29.06.23:

Uttale:

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning ynskjer ikkje at det vert etablert ei ny avkøyrsløse nær det offentlege vegkrysset. Da det i dag er etablert 3 private avkøyrsløser som munnar ut i vegkrysset, er krysset uoversiktleg og trafikkfarleg.

Ut i frå omsyn til trafikktryggleiken til dei som ferdast i og langs kommunal veg, ynskjer vegmynde at det ikkje vert etablert fleire avkøyrsløser nær vegkrysset. Dersom ein ynskjer å etablere parkeringsplass på Gbnr 123/20, vil vi at eksisterande avkøyrsløse frå fylkesveg 5498 vert nytta. Utvida bruk av avkøyrsløse må godkjennast av fylkeskommunen.

Med helsing

Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- avløp-
forvaltning

Torkjell Holm Brenna
Avdelingsleiar

Linda Hammersvik Folkestad
Ingeniør

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr. 123/14 ved brev av 11.07.2022:

Det går en veit under veien omtrent tvers for utkjørselen fra g.nr/br.nr. 123/14 til 123/20. Det må sikres at vann fra denne veiten ledes videre bort.

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

Tiltakshaver vil ivareta merknaden og se til at veiten ikke vil få endret funksjon.

Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.06.2022.

Avstand til kommunal veg er opplyst å vere 5,3 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 29.06.23 gjeve dispensasjon på vilkår til plassering inntil 5,3 meter frå kommunal veg.

Tilkomst, avkøyrsløve og parkering

Søknad om avkøyringsløve vart sendt Alver kommune Samferdsel veg,- vatn,- og avløp for handsaming etter særlov med brev datert 14.06.2023.

Søknaden er ikkje handsama endå, men det er ikkje avgjerande for handsaming av søknad om rammeløve etter plan og bygningsloven. Jf. § 21-5.

Vegmynde har i brev av 27.06.2023 opplyst tiltakshavar om at det ikkje er ønskeleg med ein ekstra avkøyrsløve frå eigdommen, men at ein nyttar den eksisterande avkøyrsløve. Det grunnast slik:

Dersom ein ikkje får i stand ei avtale med dei andre hytteeigarane i området ser vi helst at eksisterande avkøyrsløve frå Fv 5498 vert nytta som tilkomstveg til parkeringsplassen. Dette fordi om søkt avkøyrsløve vil ligge svært nært eit uoversiktleg vegkryss, der det er etablert fleire private avkøyrsløve som munnar ut i vegkrysset. Vegmynde skal, der det er mogleg, samle avkøyrsløve for å trygge dei som ferdast i og langs kommunevegen. Vi ser at det er mogleg å ha ei felles avkøyrsløve for bustaden på Gbnr 123/20 og parkeringsplassen ynskjer å etablere på eigdommen.

Vegmynde oppfordrar og til at eigare av fritidsbustadar i området etablera felles parkeringsplass.

Samferdsel, veg-, vatn- og avløp forvaltning har registrert at det er eit aukande behov for parkeringsplassar for fritidsbustadar i området. For å unngå at vi får mange små parkeringsplassar med tilhøyrande avkøyrsløve frå kommunal veg, ynskjer vi at eigarane av fritidsbustadar i området går saman og bygger ei felles parkeringsplass. Dette vil gjere ferdsløve i og langs offentleg veg tryggare for alle.

Situasjonsplanen viser oppstillingsplass for 2 bilar og skal tena gbnr. 123/21

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser areal avsett til parkering, og avkøyrsløve. 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.

Når det gjeld visuelle kvalitetar har ansvarleg søkjar opplyst at tiltaket skal oppførast i samsvar med teikningar

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.

VURDERING

Det er søkt dispensasjon frå avstandskrav til kommunal,- og fylkesveg.

Søknad om dispensasjon frå kommunal veg vart sendt til Alver kommune Samferdsel veg,- vatn,- og avløp forvaltning for handsaming etter særlov den 14.06.2023.

Søknad om dispensasjon frå avstandskrav mot fylkesveg vart sendt Vestland fylkeskommune den 09.05.2023.

Det er også søkt dispensasjon frå arealføremål (bustader).

Dispensasjon frå arealføremål bustader.

Vurdering av omsynet

Dispensasjon frå kommuneplanar/arealføremål riser særlege spørsmål. Den klare hovudregelen er at kommuneplanens arealføremål skal følgast inntil dei opphevast eller endrast. Kommuneplanen blir til gjennom ein omfattande beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalde organ, kommunestyret. Det skal derfor ikkje være en kurant sak å fråvike arealføremål i KPA. Omsynet til demokrati, offentlegheit og helhetlig arealbruk gjer det viktig at endringar i arealbruk skjer i samsvar med reglane om arealplanlegging og ikkje ved enkeltdispensasjonar.

Omsynet bak arealføremålet bustad er å avsetta areal for bustader og andre tiltak som direkte skal tena bustaden. Slike tiltak kan vera parkeringsplass for bustaden, garasje, bodar og andre innretingar som har direkte samanheng med bustaden.

I denne saka søkast det rammeløyve til å oppretta parkeringsplass som skal tena ein fritidseigedom som ligg i LNF område, og som dermed ikkje tenar bustaden på eigdommen gbnr. 123/20.

Etablering av parkeringsplass som skal tena ein fritidseigedom i LNF område, samsvarar ikkje med arealføremålet bustad. Det er kommunen sin vurdering at det å etablera eit frittstående parkeringsareal for ein fritidsbustad ikkje kan være i tråd med omsynet bak arealføremålet.

Kommunen vurderer at omsynet bak arealføremålet blir satt vesentleg til side i denne saka.

Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at vedtatt arealplan i utgangspunktet skal følgast. Det å gi enkeltdispensasjonar til tiltak som er i strid med arealføremålet vil uthula hensikta med arealføremålet.

I dette tilfellet er også administrasjonen kjent med at det er fleire fritidsbustadar i området som har ønske om- og behov for parkering. Det vil være uheldig å oppretta fleire einskilde parkeringar - med fleire avkøyringar - som er i strid med KPA sitt arealføremål, framfor å søka ein felles løysning for parkering.

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

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. Førretak 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.: 22/7524

Med vennleg helsing
Alver kommune

Lene Helgesen
Rådgjevar

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Tyark As
Øystein Johannesen

Strandgaten 19 5013
Nedre 5238
Smøråsvegen
31d

BERGEN
RÅDAL