

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
094/16	Plan- og miljøutvalet	PS	31.08.2016

Saksbehandlar	ArkivsakID
Per Sveinar Morsund	16/259

Søknad om dispensasjon frå LNF-føremål og pbl § 1-8 for etablering av tilkomstveg - gbnr 137/150 Alver

Vedlegg:

Søknad om løyve til tiltak i eitt-trinn - gbnr 137/150 AlverAvlale (163901)Oversiktskart 1-1000 gbnr. 137-150 m.komm.planSituasjonsplan - vedlegg til avtalen (163903)Skråfoto gbnr. 137-150 m.fl. av 2009Lindås – Gnr. 137 bnr. 150 - Alver – Uttale til dispensasjon for tilkomstveg og parkeringsplassUttale frå planavdelinga til dispensasjonssøknad - gbnr 137/150 Alver

RÅDMANNEN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK:

Lindås kommune gjev avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og frå byggeforbodet i 100 meters beltet for opprusting av og etablering av tilkomstveg med heimel i pbl § 19-2, jf. pbl § 11-6 og § 1-8.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Plan- og miljøutvalet - 094/16

PM - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

PM - vedtak:

Lindås kommune gjev avslag på søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet i kommunedelplanen og frå byggeforbodet i 100 meters beltet for opprusting av og etablering av tilkomstveg med heimel i pbl § 19-2, jf. pbl § 11-6 og § 1-8.

Grunngjeving av vedtaket går fram av saksutgreiinga og vurderinga.

Saksopplysningar:

POLITISK HANDSAMING

Plan- og miljøutvalet skal som førsteinstans ta stilling til søknaden om dispensasjon og

søknad om tiltak motteken 21.01.16 og supplert 03.05.16.

Dersom Plan- og miljøutvalet gjev dispensasjon i saka, skal vedtaket sendast til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg klagevurdering. Byggesak vil gje dei formelle byggeløyve dersom det vert gjeve dispensasjon.

BAKGRUNN/HISTORIKK

Ein gjer merksam på at eigedommen er bebygd med eksisterande fritidsbustad. Tiltaket gjeld å etablere tilkomstveg frå vegen og fram til hytteeigedommen.

Bakgrunn/historikken i saka før det vart sendt inn søknad til kommunen går fram av innsendt avtale mellom partane:

PRIVATRETTSLEG AVTALE GBNR 137/150

Vi viser til følgende:

1. Ved skyldskifte (fradeling) av 137/150 i 1952 ble denne eiendom gitt veirett.
2. Privatrettsleg avtale datert 25.09.2014 definerer bl.a. traséen for denne veiretten. Jordskifteoverdommer var sentral i utarbeidelsen av avtalen.
3. Kart som er vedlegg til avtalen av 25.09.2014 er traséen nå merket med gult.
4. Kart undertegnet av Liv Unneland 10.12.2015 og Arne Alvær 22.04.2016 angir det som er avtalt og som vi er enige om. Veitrasé nord for blå strek er det som er ny vei. Veitrasé sør for blå strek er dagens parkering og vei som skal opprustes, jfr avtalens pkt 4. På denne skal mose fjernes, trolig gruses noe opp og en mindre grøft (renne for vann) anlegges på østsiden.

Vidare historikk går fram av saksutgreiinga

Saksutgreiing:

Tiltak

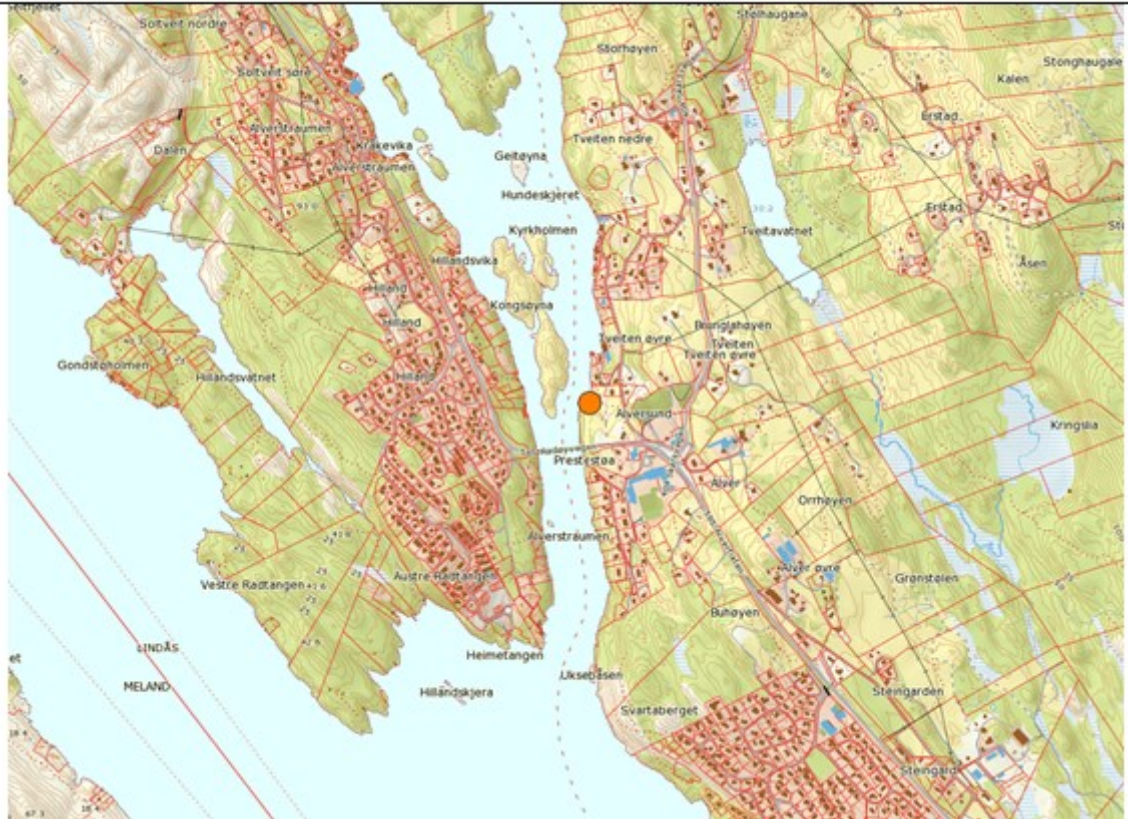
Saka gjeld søknad om etablering av tilkomstveg til gbnr 137/150.

Søknaden omfattar òg naudsynt grunn- og terrengarbeid for tiltaket.

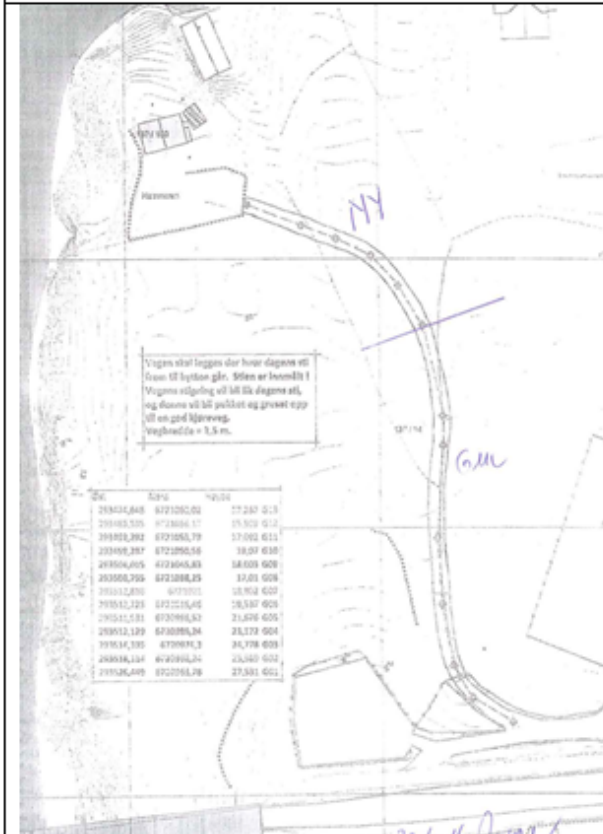
Som det går fram av situasjonsplanen er cirka halve vegen etablert frå før, då det er etablert ein traktorveg fram til oppgitt strek i situasjonsplanen. Eksisterande veg skal opprustast slik det er semje om i pkt. 4 i privatrettsleg avtale. Der eksisterande traktorveg sluttar er det søkt om å etablere ny tilkomstveg vidare fram til eigedommen.

Saka omfattar søknad om dispensasjon for tiltak i 100-metersbeltet mot sjø. Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF føremålet i kommuneplanen for Knarvik-Alversund. Delar av arealet er sett av til mogleg framtidig trasè for ny bru over Alversundet.

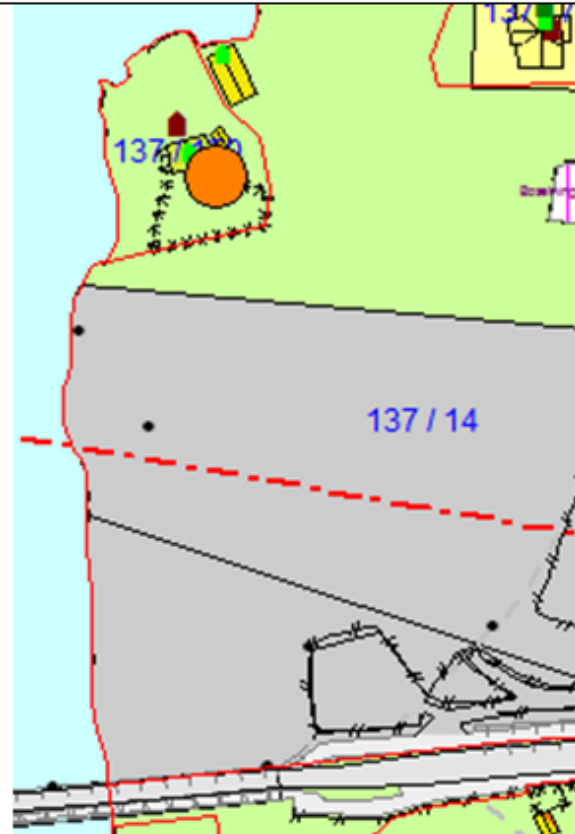
Oversiktskart



Situasjonsplan



Kommuneplan



Det vert elles vist til søknad motteken 21.01.16 og supplert 03.05.16.

Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Trong for tilleggskommentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 10.02.16. Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 03.05.16. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden. Saka er sendt til ontern og ekstern høyring, med høyringsfrist på 4 veker. Fristen for handsaming av søknad vert då 23.08.16

Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen er definert som LNF-område/Veg.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr. 137 , Bnr. 150, Lindås kommune

I henhold til Lov om planlegging og Byggesaksbehandling av 27.juni 2008, Ajourført med endringer, senest ved lov av 08.mai 2009, nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juli 2009, søkes det herved om fritak i h.t. § 1 – 8 , for å kunne opparbeide en kjøreveg frem til hytten.

Hytten på eiendommen har kun ca. 13 m. horisontal avstand fra sjø , men ligger på ca. cote 18 !
Tilkkomsten til eiendommen fra sjøsiden er umulig.

Den omsøkte veg frem til eiendommen vil IKKE gjøre strandsonen mere tilgjengelig - og således søkes det dipsensasjon fra 100 meters kravet !

SØKNAD OM DISPENSASJON

Gnr. 137 , Bnr. 150, Lindås kommune

I henhold til Lov om planlegging og Byggesaksbehandling
av 27.juni 2008, Ajourført med endringer, senest ved lov
av 08.mai 2009, nr. 27, delvis trådt i kraft 01.juli 2009,

søkes det herved om fritak i h.t. ~~§ 1-8~~, for *Fra kommuneplanen*
å kunne opparbeide en kjøreveg frem til hytten.

Hytten på eiendommen har kun ca. 13 m. horisontal
avstand fra sjø , men ligger på ca. cote 18 !
Tilkomsten til eiendommen fra sjøsiden er umulig.

Den omsøkte veg frem til eiendommen vil IKKE
gjøre strandsonen mere tilgjengelig - og
således søkes det dipsensasjon fra 100 meters kravet !

Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn slik uttale frå Fylkesmannen i Hordaland den 29.07.16:



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Hege Brekke Hellestø, 5557 2352

Vår dato
29.07.2016
Dykkar dato
08.07.2016

Vår referanse
2016/9533 421.3
Dykkar referanse
16/259

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås – gnr. 137 bnr. 150 - Alver – uttale til dispensasjon for tilkomstveg og parkeringsplass.

Vi viser til brev frå kommunen av 08.07.2016, med frist for uttale 05.08.2016.

Saka gjeld søknad om bygging av parkering og tilkomstveg til fritidsbustad. Tiltaket omfattar dispensasjon for tiltak i 100-metersbeltet mot sjø og dispensasjon frå LNF føremålet i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund. Delar av arealet er sett av til mogleg framtidig trasè for ny bru over Alversundet.

Tiltaket vil innebera opprusting av eksisterande traktorveg fram til dagens parkering, samt etablering av ny veg fram til eigedomsgrensen til fritidsbustaden. Vegen vil verte to meter brei pluss eventuelle fyllingar.

Fylkesmannen si vurdering

Kommunen kan berre dispensera dersom omsynet bak det formålet området er sett av til arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine føresegner ikkje vert vesentleg sette til sides. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Området som vegen skal gå gjennom er, i markslagkart, registrert som overflatedyrka jord. Fylkesmannen meiner at vegen vil føre til oppstyking av landbruksareal. Det kan verke negativt inn på noverande og framtidig drift av jorda.

Området ligg også innanfor 100-meters beltet mot sjø. Vi vil vise til at Lindås kommune ligg i sone to etter dei statlege planretningslinene for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, andre områder der presset på areala er stort. Vi viser til lovkommentar til plandelen av plan- og bygningslova § 19-2:

Det er et nasjonalt mål at strandsonen skal bevares som natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Regjeringen ønsker en strengere og mer langsiktig strandsoner forvaltning. Det er derfor nødvendig med en streng praksis ved behandling av dispensasjoner i 100-metersbeltet langs sjøen. Forbudet i § 1-8 mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen veier tungt. Det skal svært mye til før dispensasjon kan gis til bygging her, spesielt i områder med stort utbyggingspress.

Fylkesmannen er generelt negativ til nedbygging av strandsona. Veg og parkering kan legge til rette for vidare utbygging av eigedomen.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er fordelar ved tiltaket utover at den private part kan køyre heilt fram til fritidsbustaden sin. Det vil ikkje vega opp for dei negative verknadane tiltaket vil ha for samfunnsmessige interesser i strandsonen og i LNF-område.

Fylkesmannen si vurdering etter dette er at fordelane ved tiltaket ikkje er større enn ulempene. Vilkåra for dispensasjon er ikkje oppfylt og Fylkesmannen rår ifrå dispensasjon i denne saka.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Hege Brekke Hellesøe
rådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Planavdelinga i kommunen har kome med følgande tilråding:

Viser til oversendt sak.

Statens vegvesen har gjennomført eit mulighetsstudium av ny bru over Alverstraumen som eit innspel til arbeidet med kommunedelplan for Knarvik-Alversund-Alverstraumen. Vegvesenet tilrår trase «midt» for ny bru, som i mulighetsstudiet ligg med ei lysopning på minimum 15 meter nord for eksisterande bru. Dette vil kunne påverke vegtilkomsten for den aktuelle hytteeigedomen.

Planavdelinga vil tilrå avslag på søknad både på grunn av uavklarte forhold knytt til framtidig bru, og at det er LNF område med nærleik til sjø. Området er ein del av kjerneområdet i Lindås kommune, prosjektet Den indre farleia, 2004.

Vurdering:

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

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 ramar, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4). 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, jf. pbl. § 19-2. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Fordelar:

- Tiltaket er i tråd med skyldskifte for eigedom og privatrettslege avtalar.
- Eigiar av gbnr. 137/150 får veg fram til eigdommen sin.

Ulemper:

- Tiltaket er i konflikt med LNF-føremålet i kommuneplan

- Tiltaket ligg innanfor 100-meters beltet mot sjø
- Fylkesmannen har vurdert søknaden om dispensasjon og vurdert at fordelane ikkje er større enn ulempene, og finn ikkje at vilkåra for å gje dispensasjon er oppfylt.
- Planavdelinga har kome med negativ tilråding for tiltaket på grunn av dispensasjonar, samt uavklarte forhold med omsyn til framtidig bru over Alverstraumen.

I vurderinga har kommunen særleg vurdert dei private forholda opp mot almenninteressene for området. Kommunen finn at dei private forholda ligg til rette for at tiltaket kan akseptrast, men at tiltaket strir imot almenninteressene for området. Det leggst særleg vekt på at tiltaket strir mot byggeforbodet i 100-meters beltet langs sjø, LNF-føremålet og kan komme i konflikt med framtidig bru over Alverstraumen.

Med bakgrunn i desse forholda finn kommunen, i tråd men planavdelinga og fylkesmannen, at vilkåra for å gje dispensasjon ikkje er tilstades og at søknad om dispensasjon på bakgrunn av dette vert avslått.