

Likelydende til naboer

Vedlegg C3

Bygg Prosjekt AS

Adresse:
Møllendalsbakken 2 A
5009 BERGEN

Telefon 55 27 71 50

E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 92 24 38 55/92 84 19 62
Bank 9524 05 08703
Org nr No 986 574 174 MVA

Byggteknisk rådgivning
Arkitekttjenester
Byggherre ombud
Legalisering av eiendom
Seksjonering av eiendom
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Sakkyndig ved tvister
Deling av grunneiendom

Bergen den:

17.09.13

Redegjørelse naboer, søknad om tilbakeføring av anlagt veg, samt søknad om rammetillatelse for etablering av veg utenfor 100 meters beltet.

Adresse: Laksevika 5, Meland kommune Gnr. 9 bnr. 25

Tiltakshaver: Per Fløisand.

Innledning:

Undertegnede er engasjert av Per Fløisand som ansvarlig søker for legalisering og tilbakeføring av anlagt vei frem til overnevnte adresse. I forbindelse med oppføring av fritidsbolig på eiendom gnr. 9, bnr. 25, ble det anlagt vei over eksisterende LNF område. Vegen ble anlagt med samtykke fra grunneier, og følger i hovedsak eksisterende rør trase for kloakk i området.

Meland kommune har siden vist til at veien ikke var formeldt omsøkt før etablering, og har i den forbindelse krevd veien legalisert eller tilbakeført. Veien er søkt legalisert og søknaden er formeldt avslått, senest i vedtak fra Fylkesmanne datert den 23.10.12.

I hovedsak bygger avslaget på at veien er etablert innenfor 100 meters beltet og strider derfor mot Plan og bygningslovens § 1-8 *Forbud mot tiltak mv, langs sjø og vassdrag.*

Ansvarlig søker har på bakgrunn av sakens dokumenter anbefalt tiltakshaver at en tilbakefører den del av veien som ligger innenfor 100 meters belte og legaliserer den del av veien som er anlagt i utenfor. En slik løsning vil fortsatt kreve dispensasjon fra LNF område, men etter vårt skjønn vil en slik løsning ikke true de allmenne interesser innenfor 100 meters beltet ei heller forringe LNF området av betydning.

For å oppnå en så god tilbakeføring som mulig for den delen av veien som ligger innenfor 100 meter beltet har en valgt å engasjere ConStrada AS for å utarbeide føringer for tilbakeføring. Deres anbefalinger er inntatt i rapport – *Plan for tilbakeføring av veg innenfor 100 meters belte.* Rapporten vedlegges dette nabovarsel vedlegg C4.

Søknaden omhandler etter dette:

- Tilbakeføring av anlagt vei innenfor 100 meters beltet mot sjø.
- Søknad om legalisering av anlagt vei utenfor 100 meters beltet.
- Søknad om etablering av snuhammer.
- Dispensasjon ved legalisering av vei med snuhammer innenfor LNF område.

Reguleringsmessige forhold:

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens Arealdel for Meland kommune.

Beskrivelse av tiltak og tilbakeføring:

Vedlagt rapport beskriver grad av tilbakeføring.

Dispensasjoner:

Den delen av tiltaket som omhandler legalisering av vei utenfor 100 meters beltet vil være avhengig av dispensasjon fra pkt 1. i Kommuneplanens arealdel for Meland kommune

Plan og Bygningsloven

§ 11-6 Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter § 11-16.

Tiltak etter § 1-6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jf. § 12-1 andre ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. §§ 20-2 og 20-3.

Bestemmelser til Kommuneplanens arealdel:

LNF- sona i kommuneplan

I denne sona skal det til vanlig ikke gjevast løyve til arbeid og tiltak som nemd i lova sin (§§84 og 93 Pbl 1985) (§§20-1, 20-2 Pbl 2008) (arbeid som krev byggjeløyve og andre varige konstruksjoner, anlegg og massetak/fylling), samt frådeling til slik føremål. I særlege høve kan det søkjast om dispensasjon i samsvar med plan- og bygningslova §7. Reglane gjeld ikkje for stadbunden næring.

Dispensasjonene må hjemles i Pbl § 19-2 Dispensasjonsvedtaket. Det fremgår av loven at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Ansvarlig søker anser at dispensasjon fra Plan- og bygningslovens generelle forbud mot tiltak i Kommuneplanens LNF- område, ikke medfører at hensynet bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelser blir vesentlig tilsidesatt i dette tilfellet.

Tiltak gjelder legalisering av vei plassert over en eksisterende eldre kloakktrase utenfor 100 meters belte. Veien kan kunne benyttes av flere av de eksisterende hytteeierne i området for å

lette tilkomst ved levering av varer med mer. Del av veien vil kunne benyttes ved etablering av planlagt kommunalt kloakkanlegg i området.

Oppsummer gir tillatelse til legalisering følgende fordeler:

- Legalisering av vei medfører ikke økt privatisering av strandsonen.
- Legalisering av vei begrenser ikke allmennhetens tilgang til strandsonen eller LNF område.
- Legalisering av vei letter tilkomst til omkringliggende bebyggelse.
- Legalisering av vei bidrar med tilkomst for opparbeidelse og fremtidig vedlikehold av ny kommunal septiktank som er planlagt plassert i området.
- Legalisering av tiltaket gir ingen fjernvirkning fra sjø/strandsone.

Da vi ikke kan se at en legalisering av veien som ligger utenfor 100meters belte medfører vesentlige ulemper, er vi av den oppfatning at det etter en samlet vurdering også er en klar overvekt av fordeler, og lovens vilkår for å kunne gi dispensasjon derved er oppfylt.

Vi ber derfor at vår søknad om dispensasjon innvilges

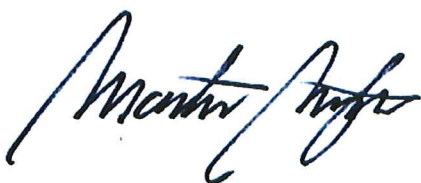
Nabomerknader:

Dersom det er merknader til tiltaket sendes de til:

ByggProsjekt AS
Møllendalsbakken 2A
5009 Bergen

Dersom det er spørsmål til saken kan undertegnede kontaktes på tlf 55 277150 eller 92243855.

Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS



Morten Nytun
Byggmester / konsulent