



Arkivsaknr: 2024/11080-31
Sakshandsamar: Tone Margrethe Bærland
Furustøl
Avdeling:

SAKSFRAMLEGG

Klage på avslag på søknad om dispensasjon frå krav om områdereguleringsplan og frå regulert avkøyrslle for oppføring av to tomannsbustadar – gbnr 1/415 Flatøy

Utvalssak	Utval	Møtedato
	Utval for areal, plan og miljø	

KOMMUNEDIREKTØREN SITT FRAMLEGG TIL VEDTAK

Klagen ifrå tiltakshavar, på avslag på søknad om dispensasjon frå krav om områdeplanregulering og frå regulert avkøyrslle for oppføring av to tomannsbustadar – gbnr 1/415 Flatøy datert, 03.02.2025, vert ikkje teke til følgje.

Vedtaket som vert ståande lyd slik:

«Søknad om dispensasjon frå krav om felles planlegging i KDP Meland og dispensasjon frå reguleringsplan Flatøy sør aust for endring av avkøyrslle for oppføring av 2 tomannsbustader med tilhøyrande vegtilkomst, mur, utomhus, parkering vert avslått. Vedtaket har heimel i plan- og bygningslova § 19-2.

Grunngjeving går fram av vurderinga i denne saka.»

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Heimel for vedtaket er forvaltningslova § 33.

SAKSUTGREIING

Administrativt saknr. 20/2025

Påklaga vedtak Avslag på dispensasjon, datert 13.01.2025
Tiltak: 1. Dispensasjon frå krav om områdeplanregulering for oppføring av to tomannsbustadar. 2. Dispensasjon frå regulert avkøyrslle for oppføring av to tomannsbustadar.
Søknadstype: Dispensasjon

Eigedom: Gbnr. 1/415
Adresse: Eigedomen har ikkje eigen adresse
Tiltakshavar: HELLAND EIENDOM & INVEST AS
Klagar: Tiltakshavar v/ansvarleg søkjar
Nabomerknad: 6 nabomerknadar til søknaden – 4 er vurdert
(gbnr 1/222 og gbnr 1/76, 92,119 og 1/309 og 1/45)
1 nabomerknad til klage – gbnr 1/222 – Sindre Bjugn
Synfaring: Klagar og nabo med nabomerknad til klage ønskjer synfaring

Nytt i klageomgangen

I klageomgangen er følgjande nytt:

- Det er gjeve utvida bruk av avkøyrsl frå kommunal veg etter veglova §§ 40-43 ved gbnr 1/24 til to tomannsbustadar frå kommunen v/avdeling Samferdsle, veg-vatn og avlaup – Forvaltning, datert 10.02.2025.
Det er framleis krav til dispensasjon frå regulert avkøyrsl etter plan- og bygningslova som gis av kommunen v/Byggesak eller APM.
- Støyfagleg utgreiing frå Sweco vedlagt klagen, datert 21.01.2025.

I utgangspunktet skal klageomgangen handsame forholda som lå føre på tidspunktet for avslaget. Utvida bruk av avkøyrsl og støyfagleg vurdering er nye moment i saka som ikkje endrar omsøkt tiltak i vesentleg grad. Dei nye opplysninga vert difor handsama i klageomgangen, slik klagar ønskjer.

Vurderingstema for APM

APM må vurdere:

1. Dispensasjon frå felles plankrav i kommunedelplan (KDP) for Meland pkt.4.5 for H_810_6 Flatøy aust – krav om områdereguleringsplan for oppføring av to tomannsbustadar på ubebygd bustadeigedom.
2. Dispensasjon frå regulert avkøyrsl frå sør-vest slik avkøyrsla er innteikna på reguleringsplankartet for oppføring av to tomannsbustadar på ubebygd bustadeigedom.

I avslaget vart det vurdert av kommunedirektøren at Statsforvaltaren rår ifrå dispensasjon. I klageomgangen, så vert det presisert at Statsforvaltaren ikkje rår direkte frå å gi dispensasjon. Statsforvaltaren ber kommunen om å vurdere og vektlegge støysituasjonen og omsyn til barn og unge. Både støy, trafikkfare og gode leikeareal må vurderast opp mot gjeldande plan. Det må avgjerast om gjeldande bebyggelsesplan (reguleringsplan) ivaretek omsyn til støy, trafikkfare og gode leikeareal. Dersom gjeldande bebyggelsesplan ikkje ivaretek desse viktige omsyna, så må APM helde fast på plankravet om felles planlegging – kravet til områdeplan.

Dersom APM ønskjer å snu avslaget om dispensasjon, så må det vurderast utbetring av vegtilkomst, snuareal på eigen grunn, trafikktryggleik til mjuke trafikkantar, barn og unge sine interesser samt kvalitet på uteareal og uteopphaldsareal. Estetikk på mur bør vurderast, der eventuelt to separate murar skal krevjast i staden for 1 mur på ca. 70 meter. Det må setjast vilkår om støyskjerming samt opparbeiding av leikeplass og uteopphald for barn og unge som også skal skjermast frå støy. Det må setjast vilkår om at avkøyrsl skal

følgje vedtak om utvida bruk av avkøyrser frå kommunal veg etter veglova §§ 40-43, datert 10.02.2025. Det må også takast stilling til nabomerknadar slik dei er fremja til søknaden og handsama i avslaget samt nabomerknad til klagen.

Klage, klagerett, klagefrist og tidlegare handsaming i APM

Kommunen har mottatt klage frå tiltakshavar v/ansvarleg søkjar. Klagar har klagerett i saka. Vedtak i saka er sendt ut den 13.01.2025. Klagen er datert søndag 03.02.2025 og mottatt måndag 03.02.2025. Klagen er mottatt innan fristen.

Saka har ikkje vore handsama av APM tidlegare.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i [bebyggelsesplan \(reguleringsplan\) for Flatøy sør-aust av 1998 er definert som B3- bustadføre mål](#).

§ 3.

- e) For områda B3, B5, B6, B7 og B9, vert det sett krav om uthyggingsplan (hebyggelsesplan) etter §28-2 i plan- og bygningslova før det vert gjeve byggjeløyve.

Kommunedelplan for Meland er supplerande med krav om [felles plankrav i kommunedelplan for Meland pkt. 4.5 for H 810 6 Flatøy aust – krav om områdereguleringsplan](#).

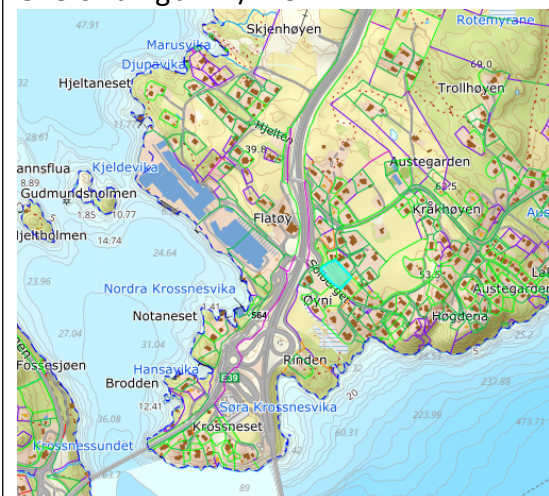
4.5 Sone for felles planlegging, jf. pbl § 11-8, 3. ledd, e) (H810)

H810.6 Flatøy aust- Det skal utarbeidast ein heilskapleg områdereguleringsplan på austsida av E39 på Flatøy.

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 25 % BYA.

Kart og foto

Oversikt – gbnr 1/415



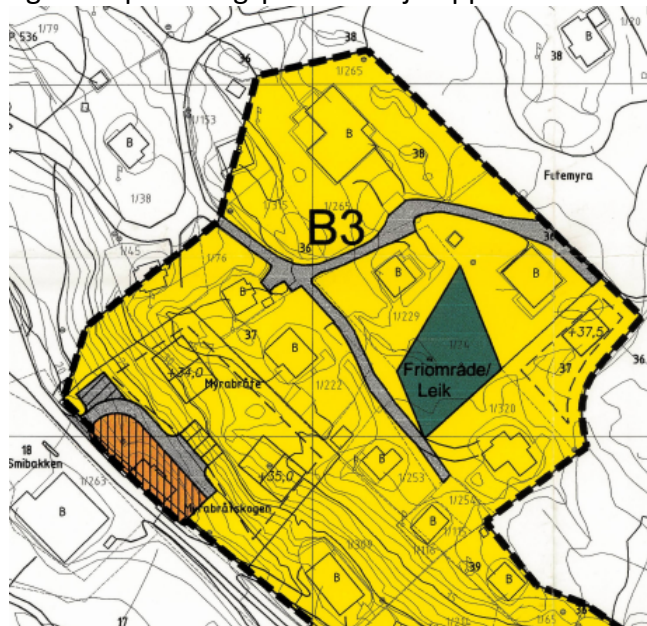
Gbnr 1/415



Utsnitt plankart - Bebyggelsesplan for Flatøy aust av 1998 -B3 bustadføre mål – gbnr 1/415.

Omsøkt to tomannsbustadar, som ikkje skal nytte regulert tilkomst og fellesparkering, er plassert innanfor regulert byggegrense. Tiltaket er vist rett oppfor regulert felles tilkomst og felles parkeringsplass (4 plasser) i plan.

Det er ikkje regulert tilkomst til inngangsparti bustader i bebyggelsesplanen. Bebuarar parkerer i dag på eigen tomt. Regulert tilkomst og felles parkeringsplass er ikkje opparbeida.



TEIKNFORKLARING

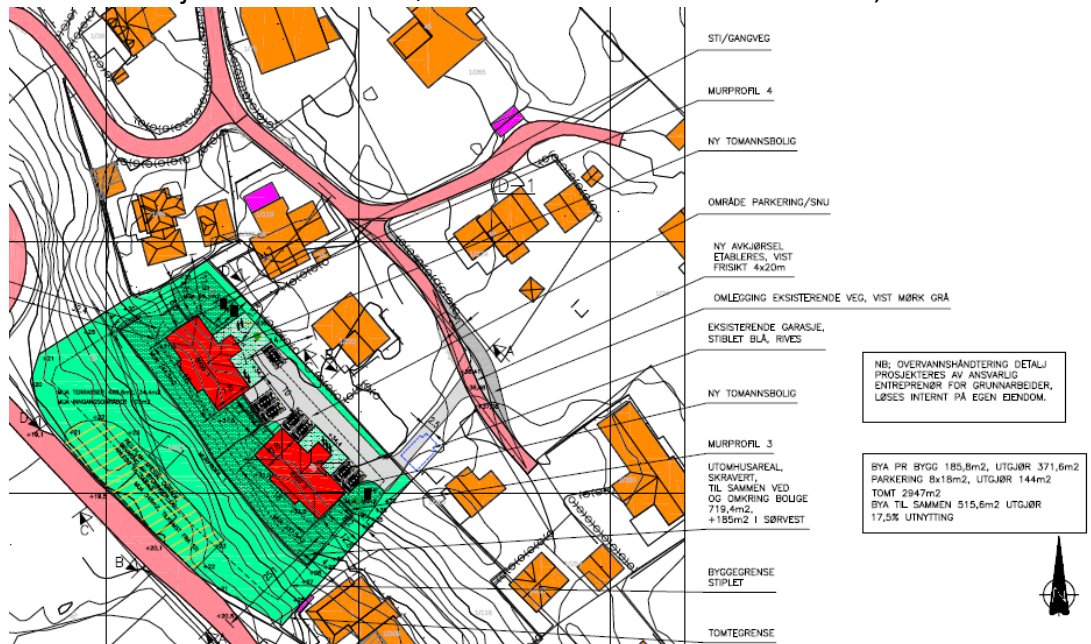
PBL 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDE
BUSTADER
3. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
KJØREVEG
4. OFFENTLEG FRIMRÅDE
LEIKEPlass, FRIMRÅDE
6. SPESIALOMRÅDE
BEVARING AV BYGNINGAR OG ANLEGG
FRISIKTSONE
PRIVAT VEG
7. FELLESONRÅDE
FELLES AVKJØRSLE
FELLES PARKERING

STREKSYMBOL M.V.

- PLANGRENSE
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- STI
- OMRISS AV EKSISTERANDE BYGG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG MED RETNINGSGIVANDE KOTEHØGD FOR TOPP GRUNNMUR
- BYGNING SOM SKAL RIVAST

Utsnitt situasjonskart med omsøkt tilkomst til to tomannsbustadar, datert 23.09.2024

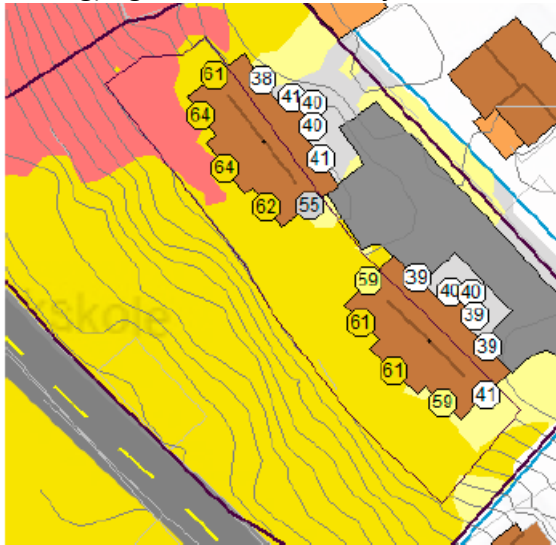


Støyfagleg utgreiing frå Sweco, datert 21.01.2025, vedlagt klagen – rettsleg utgreiing:
«Kort oppsummert på regelverk:

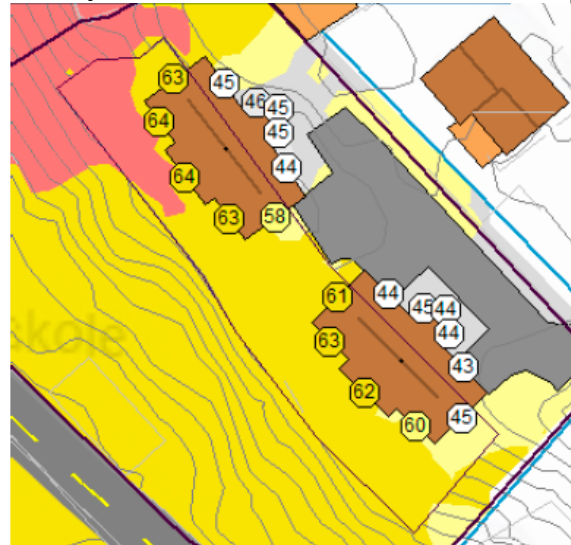
- Ved bygging i gul støysone ($L_{den} > 55$ dB) må støyfagleg utgreiing leggst ved saken, retningslinje T-1442 gjeld. (KDP Meland).
- I rød støysone ($L_{den} > 65$ dB) får ein i utgangspunktet ikkje bygge nye boliger
- Uteareal skal ha støynivå L_{den} 55 dB eller lågare.
- T-1442: ved støynivå i øvre del av gul støysone (L_{den} 60 – 65 dB) må alle boenheter ha ei stille side ($L_{den} \leq 55$ dB) kor minst eitt soverom får åpningsbart vindu.»

Støyfagleg utgreiing frå Sweco vedlagt klagen - før skjerming:

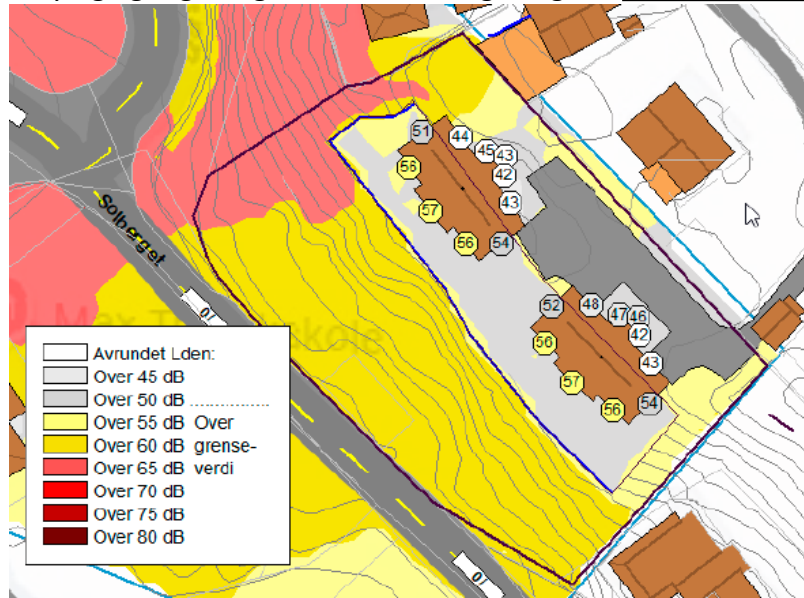
Uskjerma støynivå på bakke (1,5 m over terreng) og ved fasade 1. etasje:



Uskjerma støynivå på bakke og ved fasade 2. etasje:



Støyfagleg utgreiing frå Sweco vedlagt klagen - etter skjerming 1. etasje:



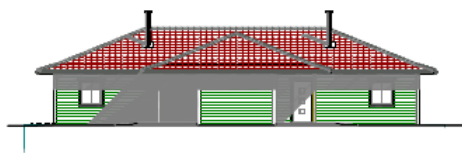
Støyfagleg utgreiing frå Sweco vedlagt klagen - etter skjerming 1. etasje:



Fasadeteikningar

Fasade mot nordøst

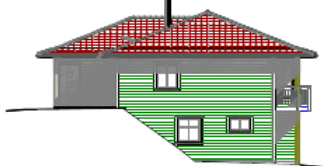
Tomannsbolig 1



Fasade mot sørvest



Fasade mot nordvest

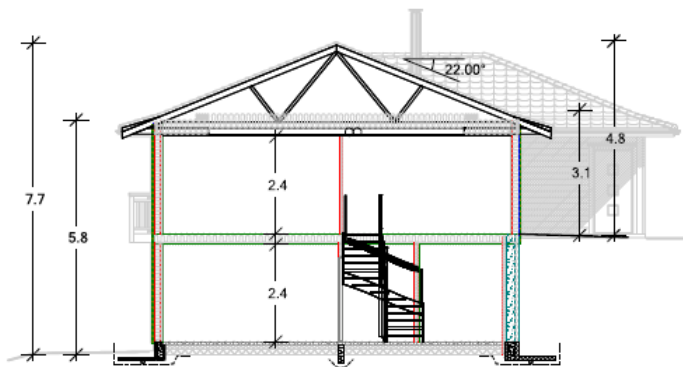


Fasade mot sørøst

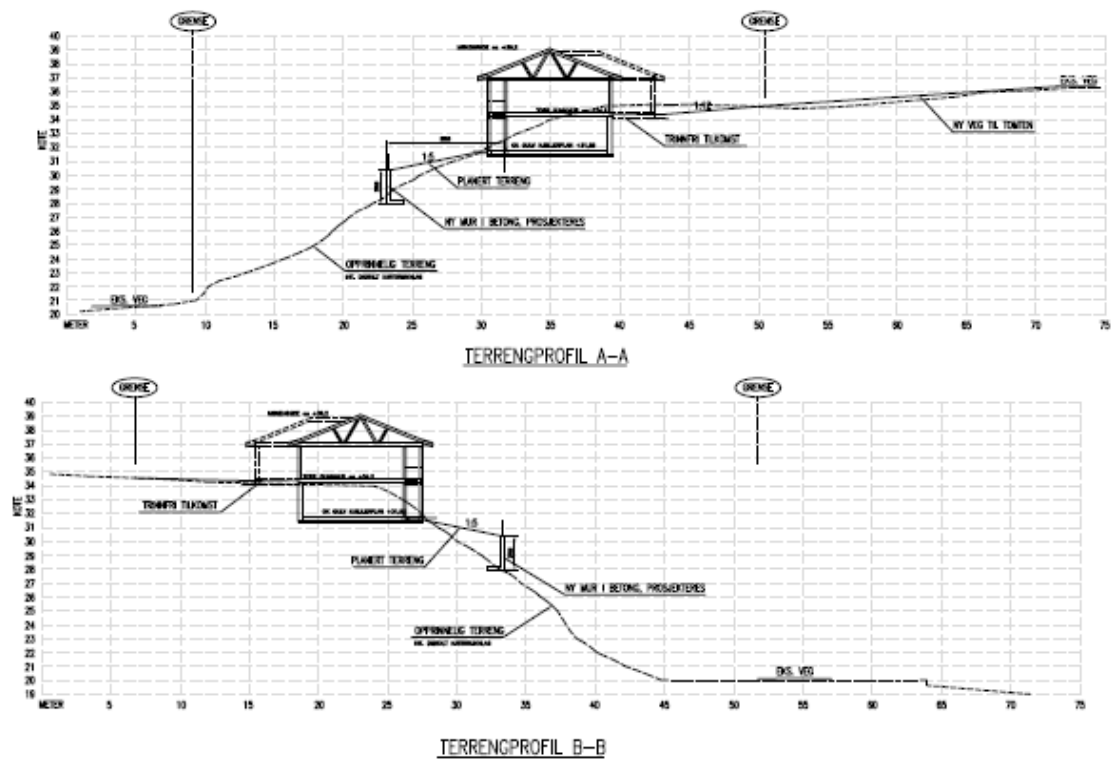


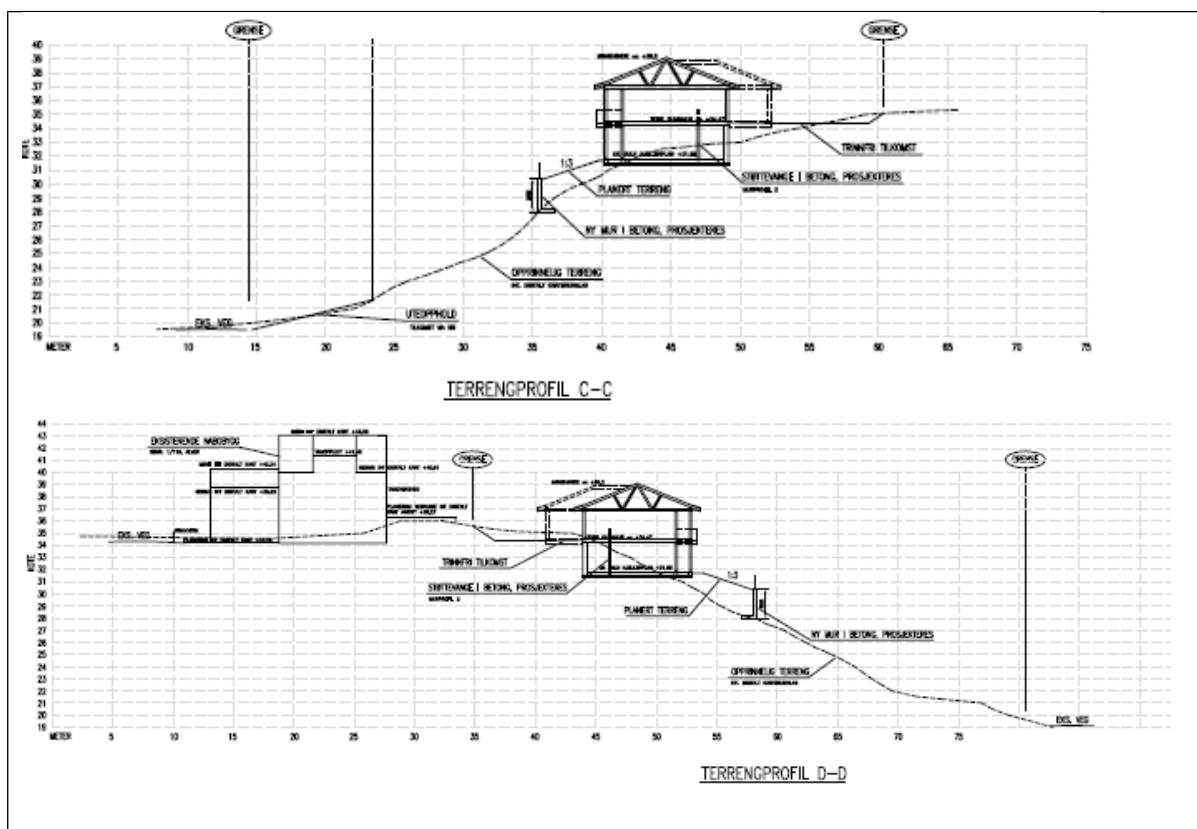
Søkeret		© 2014 HANSEN & HANSEN	
Prosjekt	Holland Utleie	Dato	04.07.2014
Ansvar	Schneider	Utskrift	
Utskrift	1/1	Utskrift	
Utskrift	1/1	Utskrift	
Utskrift	1/1	Utskrift	

Snittteikning

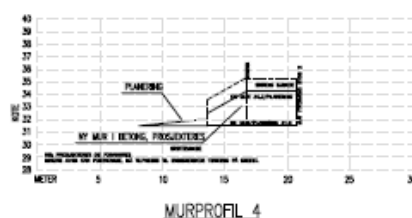
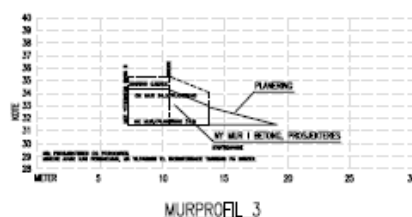
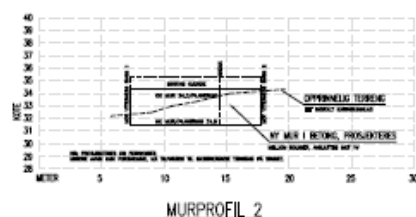
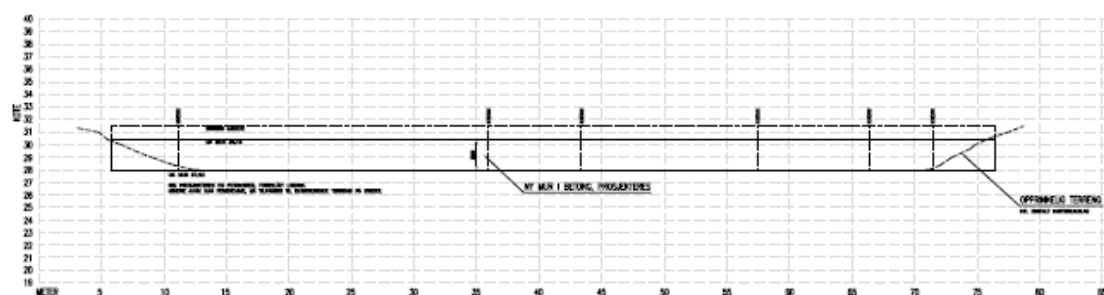


Terrengprofilar





Murprofilar



DRÖJ	• TEKNISCH KOP
DRÖJ	• BOUW EN WIL C
DRÖJ	• DRUK DRIJVE OF
HELLAND	2 STK. TC
GBNR. 1	MURPRO
DRÖJ	

Skråfoto - Nordhordland Ariel 2 (2006-2016) – ubebyggt tomt – gbnr 1/415



Montasje for to tomannsbustadar med mur i front utan støyskjerming - gbnr 1/415 – vedlagt søknaden



Uttale frå andre mynde

Det ligg føre uttale frå Statsforvaltaren i Vestland, datert 28.11.2024:

«Støy er eit folkehelseproblem, og det er uheldig å bygge nye bustader i støyutsette område. Før ein tar stilling til dette bør ein vite om og korleis ein kan overhalde grenseverdiane i tabell 2 i retningslinjene for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og eventuelt kvalitetskriteria om stille side.

I rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging står det at areal og anlegg som skal nyttast av barn og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Det står også at i nærmiljøet skal det finnast areal kor barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Det er i eldre reguleringsplan satt av område for leik i nærleiken, men det ser ikkje ut som arealet er realisert.

Statsforvaltaren meiner at kommunen må belyse og vektlegge støysituasjonen og omsyn til barn og unge i vidare handsaming av denne saka. Både støy, trafikkfare og gode leikeareal må vurderast. Om gjeldande plan ikkje tar i vare viktige omsyn, bør ein ikkje fråvike krav om felles planlegging.

Vi ber om å få eit eventuelt positivt vedtak til klagevurdering.»

Det vert vist til uttalen frå Statsforvaltaren i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå:

1. Felles plankrav i kommunedelplan (KDP) for Meland pkt.4.5 for H_810_6 Flatøy aust – krav om områdereguleringsplan.
2. Regulert avkøyrsløp frå sør-vest slik avkøyrsløp er innteikna på reguleringsplankartet.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

1. Felles plankrav i kommunedelplan (KDP) for Meland pkt.4.5 for H_810_6 Flatøy aust – krav om områdereguleringsplan:

«3 Grunner for å gi dispensasjon:

Hensynene bak å stille krav til områdereguleringsplan for hele området er å sikre at vidare utvikling og bruk av arealer skjer i ordnede former med en overordnet plan for arbeidet, samtidig som hensynet til offentlighet og medvirkning ivaretas. Plankravet skal sikre at bruk og utbygging skjer forsvarlig ut fra rammer som fastlegges av de folkevalgte organer.

I denne saken vil ikke en områdereguleringsplan tilføre store endringer ettersom eiendommen allerede er regulert i en reguleringsplan og bebyggelsesplan. Gjeldende plangrunnlag er dermed mer detaljerte enn en områdeplan. Og vi kan ikke se at en områdeplan vil tilføre nye føringer og bestemmelser for eiendommen som er mer detaljerte enn den plan og de bestemmelser som allerede er gjeldende for eiendommen i reguleringsplanen. En ny områdeplan vil etter vår vurdering ikke føre til et bedre beslutningsgrunnlag enn de som allerede ligger i gjeldende planer. Videre

mener vi at hensynet til offentligheten allerede har blitt ivaretatt ved tidligere planprosess med reguleringsplanen.

Det er få ubebygde tomter i området, og området er bygd ut etter gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan. Eiendommen som nå søkes bebygget er en resttomt i et etablert område, og det er mer eller mindre forventet at det skal bygges på tomten i tråd med gjeldende reguleringsplan. Vi kan ikke se at en områdeplan skal tilføre nye beslutningsgrunnlag av betydning for utvikling av denne konkrete eiendommen.

Konklusjonen er at hensynene bak krav til områdereguleringsplan ikke blir vesentlig tilsidesatt.

4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Det er en ulempe ved å gi dispensasjon at KDP ikke blir fulgt, men det er likevel allerede en gjeldende reguleringsplan for området. Dersom ny områdeplan skal utarbeides vil det være tidkrevende, og vil utsette prosjektet i lang tid mens arbeidet med ny områdereguleringsplan pågår. Dessuten vil en ny plan i liten grad tilføre mer av detaljer for utvikling av eiendommen og rammene for utbygging ettersom eiendommen allerede er regulert i reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Til fordel for å gi dispensasjon vil vi også nevne at ved å gi dispensasjon får man utviklet eiendommen til to tomannsboliger i tråd med intensjonene til bebyggelsesplanen. Det vil dermed bli et godt tilskudd til en positiv fortetting av et område som ligger nært opp til et sentrumsområde. Det må også forventes at en resttomt som dette etter hvert blir utbygd

Vi vil også framheve at boligene er planlagt med høy arkitektonisk kvalitet som samsvarer med strøkskarakteren i området, og er godt terrengtilpasset. Videre har boligene en god og effektiv planløsning, men blant annet alle hovedfunksjoner på inngangsplanet slik at man får livløpsstandard i første etasje. Boligene vil være positivt for området og for samfunnet ved at man tilrettelegger for fortetting med familieboliger.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.»

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

2. Regulert avkjørsle frå sør-vest slik avkjørsle er innteikna på reguleringsplankartet.

«3 Grunner for å gi dispensasjon:

Å innregulere avkjørsler og parkeringsplasser i plan bygger blant annet på hensyn til trafiksikkerhet i forhold til frisktlinjer etc. En skal blant annet legge særlig vekt på å sikre gående og syklende og at nye avkjørsler bygges etter veinormalens krav.

Plasseringen av avkjørsel og parkering i bebyggelsesplanen har ikke tilstrekkelig tatt høyde for at det er en bratt tomt, og det må lages en trapp eller en bratt vei opp til boligene dersom parkering og avkjørsel skulle blitt opparbeidet i tråd med bebyggelsesplanen. Det vil også bli komplisert i forhold til bygging av tomten og å komme til med anleggsmaskiner.

For å bevare mest mulig av terrenget og unngå store terrenginngrep vil det være mer hensiktsmessig å plassere parkering og avkjørsel med omsøkt plassering. Dette medfører at bevaringsområdet også blir stående urørt på nedsiden, siden det ikke blir plassert parkering og avkjørsel i nær tilknytning slik som bebyggelsesplanen legger opp til.

Det blir også en bedre tilkomstvei med mindre trafikk og trafikkhensynene er dermed ivaretatt. Veien endre opp i en blindvei, slik at det vil være begrenset trafikk og lav fart. Avkjørselen er oversiktlig siden det ikke er bygginger tett opp mot avkjørselen.»

Konklusjonen er at hensynene bak plassering av avkjørsel og parkeringsareal ikke blir vesentlig tilsidesatt.

4 Drøftelse av fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon:

Det er en ulempe at bebyggelsesplanen ikke blir fulgt, men den er av eldre dato (1998) og det var ikke de samme kravene i TEK på det tidspunktet når planen ble laget. Dersom planen skal gjennomføres vil det ikke være mulig å få til trinnfri tilkomst til boligene og det vil bli en bratt tomt med dårligere bokvalitet. Det vil dessuten medføre store terrenginngrep.

Som begrunnelse for å gi dispensasjon viser vi først til at det er snakk om endringen av plassering av avkjørsel og parkeringsplass ikke får betydning for noen andre eiendommer i området. Det er allerede innhentet veirett for tiltaket. Å tillate dispensasjon er ikke et forhold som vil være med på å skape presedens i området siden det er kun aktuelt for omsøkte eiendom. Videre vil det bli mindre inngripende terrenginngrep på eiendommen med å flytte avkjørsel og parkering i et bratt terreng. For det bevaringsverdige området på nedsiden av eiendommen vil det også være en fordel at det blir mer skånet for avkjørsel og parkering ved at arealet i tilknytning til rester av bygget blir bevart som det er i dag.

Vi vil også nevne at ved å flytte avkjørselen og parkeringsarealet får boligene bedre bokvalitet med kort avstand fra parkeringsplassen til boligene og det er trinnfri adkomst. Dette åpner opp for at det er enklere for personer med nedsatt funksjonsevne å bosette seg i boligene.

Vi vil også framheve at boligene er planlagt med høy arkitektonisk kvalitet som samsvarer med strøkskarakteren i området, og er godt terrengtilpasset.

KPA for Meland kommune har en egen bestemmelse om terrenginngrep, og tiltaket vil være i tråd med denne bestemmelsen.

1.7.3 Estetikk

«Ved behandling av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på å ta vare på åsprofilar og landskapssilhuettar. Som hovudregel skal bygningar og andre tiltak tilpassast terrengkotene og ikkje bryte horisonten. Det skal leggjast vekt på minimale terrenginngrep og optimal massebalanse innanfor plan-/ byggeområdet.»

Dersom avkjørsel og parkering skal opparbeides i tråd med bebyggelsesplanen vil det medføre store terrenginngrep med store skjæringer som vil bli som sår i terrenget. Det må også føres bort flere tusen kubikk med masser som må deponeres. Med det nye tiltaket vil man kunne gjenbruke masser fra terrengtilpassingen på egen tomt for å opparbeide uteareal. Miljøhensyn vil derfor være et tungtveiende argument for å gi dispensasjon i denne saken.

Basert på argumentasjonen ovenfor finner vi at fordelene er «klart større» enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og det bør gis dispensasjon.»

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre merknadar til varsla tiltak.

Nabomerknad til søknad – gbnr 1/222:

«Vi er sterkt uenige i at omregulering ikke får “betydning for noen andre eiendommer i området”. Slik prosjektet nå ser ut vil vi få en tredobling av boenheter som benytter veien i øyeblikkelig nærhet til våre utearealer, på tre sider av huset. Dette mener vi er en betydelig økning av trafikk, og vi vil forvente enda større trafikk under selve arbeidet.

Dette vil føre til betydelige ulempe for oss. Det gjør oss særlig bekymret med tanke på egne barn i øyeblikkelig nærhet til veien.

Vi registrerer at veiløyve er gitt, men vil uttrykke bekymring for økt trafikk også mellom eiendommene på bruksnummer 1/38 og 1/119 der svingen er uoversiktlig uansett hvilken vei man kommer fra. I tillegg til biltrafikk blir denne veien brukt som skolevei for mange barn, unge og voksne på Flatøy.

Vi registrerer at under “fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon” har ikke søker funnet noen ulemper, der vi mener det er flere. Vi undrer oss over hvilke andre ulemper som kan ha blitt oversett.

Vi er bekymret for det visuelle inntrykket fra parkeringsplass rett utenfor stuevinduet. Med tanke på §29-2 i plan- og bygningsloven vil særlig ikke parkeringsplassen inneha gode visuelle kvaliteter i forhold til naturlige omgivelser og plassering.

Gjør også oppmerksom på vann og avløpsrør som går under planlagt parkeringsplass/bebyggelse.»

Ansvarleg søkjar har kommenter nabomerknaden slik:

«4. Kommentarer til nabomerknader fra gbnr 1/222 Sindre Bjugn.

Vi er sterkt uenige i at omregulering ikke får “betydning for noen andre eiendommer i området”, Slik prosjektet nå ser ut vil vi få en tredobling av boenheter som benytter veien i øyeblikkelig nærhet til våre utearealer, på tre sider av huset. Dette mener vi er en betydelig økning av trafikk, og vi vil forvente enda større trafikk under selve arbeidet. Dette vil føre til betydelige ulemper for oss. Det gjør oss særlig bekymret med tanke på egne barn i øyeblikkelig nærhet til veien. Vi registrerer at veil  yve er gitt, men vil uttrykke bekymring for økt trafikk også mellom eiendommene på bruksnummer 1/38 og 1/119 der svingen er uoversiktlig uansett hvilken vei man kommer fra. I tillegg til biltrafikk blir denne veien brukt som skolevei for mange barn, unge og voksne på Flatøy.

Trafikk under oppføring av boligene er en økning som er av midlertidig karakter, og det vil kun være fire nye boenheter som skal benytte veien når tiltaket er ferdigstilt. Veien blir lagt lengre bort fra eiendommen og det er kun en økning av fire boenheter i en vei som er en blindvei og som har få boliger som bruker den.

Vi registrerer at under “fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon” har ikke søker funnet noen ulemper, der vi mener det er flere. Vi undrer oss over hvilke andre ulemper som kan ha blitt oversett.

Her har ikke naboen kommet med noen andre ulemper enn at de mener at det blir økning i trafikk.

Vi er bekymret for det visuelle inntrykket fra parkeringsplass rett utenfor stuevinduet. Med tanke på §29-2 i plan- og bygningsloven vil særlig ikke parkeringsplassen inneha gode visuelle kvaliteter i forhold til naturlige omgivelser og plassering.

Det er ikke uvanlig med asfaltert tun på eiendommer, og det er ikke kun en parkeringsplass som skal bygges. Boligene vil inneha god arkitektonisk utførelse og vil fint tilpasse seg eksisterende boliger i området. Parkeringsplassen er dimensjonert for å ha plass til å oppfylle parkeringskravet samt plass til å snu på egen tomt, og er på den måten et sikkerhetstiltak for å hindre behov for å rygge ut i veien. Eiendommen har dessuten stort grøntareal.

Gjør også oppmerksom på vann og avløpsrør som går under planlagt parkeringsplass/bebyggelse.

Eksisterende vann- og avløpsledninger blir hensyntatt i prosjektet.»

Klagegrunnar

Klagen er i hovudsak grunngjeve med følgjande:

«2 Rammene for klagen:

Kommunen har i sitt vedtak begrunnet avslaget med at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, jfr. pbl. § 19-2.

Det er også gitt avslag på utvidet bruk av kommunal avkjørsel. Vi legger det til grunn selv om det formelt sett i vedtaket ikke er uttalt at det er gitt avslag på utvidet bruk av avkjørsel, men gitt avslag på dispensasjon for avkjørsel i strid med plan. Nye moment som bør vektlegges i klagevurderingen:

1. Det er lagt ved en foreløpig vurdering fra Sweco (se vedlegg til saken til slutt i dokumentet) som viser at det ikke vil bli rød støysone for boligene og utearealet med en støyskjerm. Videre har tiltakshaver tatt kontakt med kommune sin veimyndighet og de har sett på løsning for avkjørselen. Det er derfor sendt inn ny søknad om utvidet bruk av avkjørsel der flere tiltak blir listet opp som gjør at avkjørselen vil tilfredsstille de krav som veimyndighetene i kommune har satt samt veinorm.

2. Tiltakshaver er innstilt på å opparbeide lekeareal som er avsatt i plan til dette formålet for å ivareta barn og unge sine interesser. Videre vil en støyskjerm medføre at eiendommen vil være innenfor kravene for støy. Vi kan derfor ikke se at en områdeplan skal kunne få stor betydning for utbygging på denne eiendommen siden den i tillegg er en resttomt innenfor et regulert området.

3. Det blir i avslaget også lagt vekt på at estetikken til muren gjør at den er dominerende på grunn av størrelse og lengde. Tiltakshaver vil føre den opp i naturstein og den vil bli forblendet med trær og beplantning for å gjøre den mindre dominerende og i tråd med terreng og omgivelsene i størst mulig grad.

Vi ber kommunen om å vurdere søknaden om dispensasjoner og utvidet bruk av kommunal avkjørsel på nytt basert på ny informasjon i saken.

Vi mener også at vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt for begge dispensasjonene jf pbl § 19-2 samt det bør gis utvidet bruk av kommunal avkjørsel basert på ny løsning.

Klagen bør derfor tas til følge.

3 Begrunnelse:

Innledningsvis vises det til innsendt dispensasjonssøknad og søknad om utvidet bruk av kommunal avkjørsel.

I klageomgangen tar vi stilling til det som måtte være av nye momenter som har kommet frem som ledd i kommunens behandling av saken.

Kommunen sin vurdering av dispensasjon fra regulert avkjørsel:

I vurderingen av hensynene blir vesentlig tilsidesatt har kommunen vektlagt nabomerknader, uttalelser fra veimyndighet i kommunen og Statsforvalter. Statsforvalteren sin uttalelse har blitt vektlagt tungt, men statsforvalter konkluderer med følgende:

Statsforvaltaren meiner at kommunen må belyse og vektlegge støysituasjonen og omsyn til barn og unge i vidare handsaming av denne

saka. Både støy, trafikkfare og gode leikeareal må vurderast. Om gjeldande plan ikkje tar i vare viktige omsyn, bør ein ikkje fråvike krav om felles planlegging.

En områdeplan er for det første noe en kommune selv utarbeider og vedtar for et større område. Det er urimelig at det innenfor et område som allerede er regulert, og det er få resttomter som står igjen, skal måtte stå ubebygde resttomter i lang tid i påvente av at kommunen skal vedta en områdereguleringsplan. Det er mer sannsynlig at den nye kommuneplanen for Alver kommune ikke vil stille krav om dette og stille krav til detaljregulering for uregulerte områder evt for områder som har reguleringsplaner som er eldre enn etter 1985 lovgivingen.

I denne saken er det avklart at støyproblematikken er løsbart, og tiltakshaver er villig å påta seg å opparbeide lekeplass i reguleringsplanen med lekeapparat. Kommunen har mulighet til å stille vilkår om dette i forbindelse med dispensasjon for å sikre gjennomføring. Videre har tiltakshaver hatt møte med kommunen sin veiavdeling, slik at trafikk sikkerhet skal være ivarettatt og det er funnet løsning på utfordringene som kommunen sin veiavdeling viser til i sin uttalelse. Behovet for en felles planlegging som Statsforvalter påpeker vil dermed ikke gjøre seg gjeldende lengre.

Kommunen grunngir avslaget på dispensasjonen om krav til områdeplan at hensynene blir vesentlig tilsidesatt når; «Det ligg føre uttale frå både Statsforvaltaren i Vestlandet og frå vegfagmynde som rår ifrå dispensasjon i denne konkrete saken.»

Vi er ikke enige i at de i utgangspunktet fraråder dispensasjon. Statsforvalter sier ikke at hensynene bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt eller at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. De er opptatt av at kommunen må vurdere om det ikke bør gis dispensasjon på grunn av støy, barn og unge sine interesser og trafikk sikkerhet.

Vegmyndighet i kommunen sier også at dersom det gis dispensasjon så bør det stilles vilkår for å sikre at trafikk sikkerheten i tilknytning avkjørselen er ivarettatt. Det framstår derfor som ikke en tydelig fraråding om å gi dispensasjon.

Først og fremst vil klager vise til at det har vært forutgående kontakt med avdeling for samferdsel/teknisk etat. Det ble avholdt møte med avdelingen for å finne løsninger.

Med dette som bakgrunn, kan vi ikke se at det er noe argument at dagens infrastruktur ikke har tilstrekkelig kapasitet til det omsøkte tiltaket. Det vil derfor bli en oppgradering av dagens kommunale avkjørsel som vil medføre at det vil bli mer oversiktlig og trafikk sikkerheten er ivarettatt. En reguleringsprosess tar tid, og det vil ikke være noe gunstig for kommunen å være ansvarlig for dagens tekniske mangler over tid. Dette vil således være en «vinn-vinn»-situasjon både for klager og for kommunen.

De ovennevnte forholdene viser at det er mulig å tilpasse nye boliger til eksisterende infrastruktur, og legge til rette for at tiltakshaver kan bidra til å gjennomføre nødvendige oppgraderinger for veitilkomsten i området.

Videre har kommunen lagt vekt på naboene sine merknader. Når trafiksikkerheten er i varetatt og byggene blir plassert i tråd med reguleringsplanen vil det ikke være vektige argumenter fra naboene som bør vektlegges. At det blir mer innsyn på grunn av avstand mellom bygg, og at utsyn blir redusert er påregnelig når et felt blir bygd ut. Dessuten vil muren bli bygd i naturstein med forblending med beplantning. Ved å terrassere vil man ikke oppnå at det total sett blir mindre mur, enn med det omsøkte tiltaket. Med beplantning av større trær og busker vil natursteinsmuren fint innordne seg til terrenget og bli lite synlig.

Kommunen vektlegger at ikke alle veieiere har samtykket til veiretten. Det er kun en eier av veien, det er i alle fall kun en tinglyst eier, og vi er ikke opplyst om at det er noe veilag som eier veien sammen eller lignende. Det er signert erklæring som gjelder veirett ned til kommunal avkjørsel og vei, så det skal ikke være behov for flere veiretter eller samtykke.

Hensynene bak bestemmelsen er dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

I vurderingen av fordeler og ulemper har kommunen særlig lagt vekt på at: «eksisterande privat veg er ikkje dimensjonert for slik belastning og ikkje snumoglegheitar i enden. I tillegg trafikktryggleik for mjuke trafikanter langs privat veg, kvalitet på uteopphald med leik for eksisterande bustader vert vesentleg forverret. Det er usamd mellom vegeigare og utbyggjar.»

Det er mulig å snu på den omsøkte eiendommen, og det er sett på muligheter for avkjørsel og oppgradering av vei. Det blir ikke riktig å si at det er uenighet mellom vegeiere og tiltakshaver ettersom eier av veien har signert erklæring for veirett og gitt tillatelse til omlegging av vei. Trafiksikkerhet vil dermed bli ivaretatt. Vi kan ikke se at tiltaket skal påvirke kvalitet på uteoppholdsareal med lek for eksisterende boliger. Det er jo allerede en vei forbi boligene, og det er kun fire nye boenheter, altså ikke en stor økning i trafikk. Videre vil det være en fordel av veien og avkjørselen blir oppgradert samt at det blir etablert lekeapparat på avsatt lekeareal i planen.

Fordelene er dermed større enn ulempene.

Kommunen sin vurdering av dispensasjon fra krav til områdeplan:

Ved vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt har kommunen skrevet: «Administrasjonen er samd med søkjar i at i denne saka er det gjennomført både regulering og bebyggelsesplan for bustader, men dette ble gjort i 1998. Vi kan ikkje si at de omsyn som ble ivareteke i 1998 er gjeldande i dag. Det gjeld mellom annet omsyn til barn og unge sine interesser, støy mot veg, infrastruktur i form av vegtilkomst. Område ble utbygd for en stund sidan og nå er det regulert område B3 som gjenstår som resterande tomt. Det er krav til fornying av eldre reguleringsplanar

i samsvar med endring av statleg og kommunale behov og politikk. Dette kravet er gjenspeila i pkt.4.5 av kommunedelplanen for Meland om felles områdeplan for Flatøy aust.»

Det blir for mye vektlagt at en områdeplan skal bøte på og gi bedre vurderinger for byggbarheten i området spesielt med tanke på støy. Det som er paradokset er at en områdeplan er mindre detaljert enn en bebyggelsesplan, og støy, infrastruktur og barn og unge sine interesser er ivaretatt i denne saken uten en ny områdeplan. Vi kan ikke helt se hvilken verdi en områdeplan skal kunne tilføre som ikke kan løses med rapport og løsninger til oppgradering på veitilkomst, og opparbeiding av lekeplass. Det å sette i gang en langvarig planprosess vil heller ikke nødvendigvis føre til særlige praktiske forskjeller fra det å godkjenne en enkeltstående byggesak. I denne saken er tale om å bygge på en tomt i et allerede etablert boligmiljø. Det vil derfor være begrenset hvor mye en faktisk kan endre gjennom en områdeplan, uten å ta hensyn til de faktiske forhold og eksisterende bebyggelse. En områdeplan vil derfor ikke nødvendigvis gi den ønskede effekt kommunen viser til.

Hensynene bak bestemmelsen er dermed klart ikke vesentlig tilsidesatt.

Kommunen vektlegger i fordeler og ulemper for dispensasjon at KDP ikke blir fulgt og at støy ikke var tatt høyde for i planen samt utviklingen viser at det er innenfor rød støy. KDP Meland er i utgangspunktet Meland kommune sin kommuneplan, og en ny kommuneplan er under utarbeiding. Om KDP blir opphevet er usikkert, men den er tilpasset Meland kommune, og ikke nødvendigvis Alver kommune som ny storkommune sine vurderinger av området. Det blir tungt vektlagt at det er en ulempe å bygge i rød støysone, og at det skal sikres barn og unge arealer uten høy støybelastning. Dette har Sweco sett på og konkludert med at det finnes løsning og at boligene og utearealet vil bli innenfor akseptert støynivå. Dersom kommunen tidligere har gitt dispensasjon fra områdereguleringsplan fordi de ser at det ikke vil bli en ny områdereguleringsplan på mange år, så bør dette sterkt vektlegges i denne saken også. Det hindrer befolkningsvekst i kommunen når regulerte tomter ikke skal kunne bygges ut i påvente av en ny områdereguleringsplan. Videre vil de utfordringene som Statsforvalter påpeker være løsbare, og det vil ikke være nødvendig med en ny områdereguleringsplan for å komme med disse løsningene for den aktuelle tomten. Det vil være tilstrekkelig med rapporter og tiltak for avkjørsel etc.

Klager vil hevde at det en oppnår ved å kreve områdereguleringsplan i denne saken, er relativt begrenset sammenlignet med en ordinær byggesak.

Det bør også vektlegges at det i 2023 ble gitt dispensasjon fra krav til områdeplan for en tomannsbolig innenfor samme bebyggelsesplan. Likebehandlingsprinsippet gjør seg da gjeldende.

Vi mener derfor at fordelene er større enn ulempene.

Vilkårene etter pbl. § 19-2 er oppfylt, og det bør derfor gis dispensasjon. Videre er det funnet løsning for avkjørsel med veimyndighet og det bør derfor gis tillatelse til utvidet bruk av kommunal avkjørsel.»

Det vert vist til klagen i sin heilskap som følgjer vedlagt.

Nabomerknad til klage – gbnr 1/222

«Vi ønsker i utgangspunktet ikke mer trafikk på denne veien.

Vi ønsker at hensynet til de myke trafikantene skal veie tungt, og mener derfor at dersom den private veien skal bli mer trafikkert bør svingen fra kommunal vei utbedres betydelig for å øke sikten gjennom svingen. Bakkene før og etter svingen, samt den spisse vinkelen, gjør sikten pr. Nå for dårlig. Kan legges til at også sikten gjennom neste kryss (første avkjørsel til venstre, når du kjører fra den kommunale veien og har tatt inn på den private) er dårlig. Heller ikke det krysset er godt dimensjonert for økt biltrafikk.

Oppfordrer gjerne til befarings på veien, men minner om at det er viktig at befarings blir gjort i tidsrommet før skolebussen går på morgenen eller når den kommer tilbake på ettermiddagen.

Som en kommentar på det estetiske med muren og de lydisolerende elementene stiller vi bare spørsmålsteget med hvor estetisk det blir. Vi frykter at det vil bli dominerende og bryte med estetikken ellers.»

Det vert vist til nabomerknad til klage i sin heilskap som følgjer vedlagt.

KOMMUNENES VURDERING I KLAGEOMGANGEN

Administrasjonen viser til vurderinga som vart gjort ved handsaminga av søknaden og legg denne til grunn. Det vart gjort følgjande vurdering:

«Dispensasjon frå regulert avkjørsel

Vurdering av omsynet

Omsynet bak regulert avkjørsel er å planlegge infrastruktur, regulere trafikk, sørge for trafikktryggleik, sikre mjuke trafikkantar. I denne saka er det søkt dispensasjon frå regulert avkjørsel for etablering av avkjørsel i nord som forlenging av eksisterande privat veg på gbnr 1/24.

Søkjær argumenterte for dispensasjon med mellom anna følgjande:

Plasseringen av avkjørsel og parkering i bebyggelsesplanen har ikke tilstrekkelig tatt høyde for at det er en bratt tomt, og det må lages en trapp eller en bratt vei opp til boligene dersom parkering og avkjørsel skulle blitt opparbeidet i tråd med bebyggelsesplanen. Det vil også bli komplisert i forhold til bygging av tomten og å komme til med anleggsmaskiner.

For å bevare mest mulig av terrenget og unngå store terrenginngrep vil det være mer hensiktsmessig å plassere parkering og avkjørsel med omsøkt

plassering. Dette medfører at bevaringsområdet også blir stående urørt på nedsiden, siden det ikke blir plassert parkering og avkjørsel i nær tilknytning slik som bebyggelsesplanen legger opp til.

Det blir også en bedre tilkomstvei med mindre trafikk og trafikkhensynene er dermed ivaretatt. Veien endre opp i en blindvei, slik at det vil være begrenset trafikk og lav fart. Avkjørselen er oversiktlig siden det ikke er bygginger tett opp mot avkjørselen.

Administrasjonen er samd med søkjar at to tomannsbustader er plassert i terrenget omtrent slik det er regulert i reguleringsplanen og bebyggelsesplanen av 1998.

Søkjar viser til store terrenginngrep om man skal forholde seg til bebyggelsesplan sin tilkomst. Administrasjonen er ikkje samd med søkjar og meiner at det er ikkje regulert tilkomst til inngangsparti til bustader. Det er regulert avkøyrslle med kort veg til felles parkering. Det er lagt til grunn at bebuare skal gå frå parkering til bustad. Det vert mindre terrenginngrep viss ein ikkje sprenger til inngangsparti, men forholder seg til planen med felles parkering på lågare nivå. Vi ser ingen konflikt mellom bevaringsområde og avkøyrsl regulert i planen.

Kommunen kan ikkje gi dispensasjon, dersom omsyna bak lovas formålsregel blir vesentleg tilsidesett. Det ligg føre uttale frå både statsforvaltaren i Vestlandet og frå vegfagmynde som rår ifrå dispensasjon i denne konkrete saken.

Samferdsel-, veg, vatn og avlaups avd. har uttalt seg negativt til omsøkt endring av regulert tilkomst den 12.11.24.

Den kommunale vegen som, som ein no ynskjer avkøyringsløyve ifrå, er etablert som ei eitfeltsveg med to køyreretningar. Vegen har ei bruksklasse Bk8/32, der maks lengde på køyretøy er satt til 12,4 m. Det er ikkje moglegheit til å snu i enden av vegen. Avkøyrsla som ein ynskjer å nytte som tilkomstveg stettar, per dags dato, ikkje dei krava Vegdirektoratet har satt for avkøyrslar frå offentleg veg. Avkøyrsla sin geometriske utforming og bredda på den kommunale vegen kan gjere det utfordrande for større køyretøy og anleggsmaskiner å komme seg fram til eigedomen.

Dersom avkøyrslle vert etablert i samsvar med reguleringsplan, vil ein kunne etabler ei avkøyrslle som stettar dei krava som Vegdirektoratet har fastsett i regelverk. Når det gjeld gangtilkomst til bustadane vil stigningsforholdet være avhengig av kva kote underetasjen vert etablert på. Vegdirektoratet tek berre stilling til stigningsforhold i køyreveg. Regelverket tek ikkje stilling til stigningsforholdet til interne gangvegar.

Administrasjonen registrerer at utviding av privat veg er ikkje mogeleg. Vegen er ikkje dimensjonert for belastning av større anleggsmaskiner og vil bli øydelagt. Det er

heller ikkje mogleg for anleggsmaskinene å snu i enden av planlagt veg. I tillegg trafikktryggleik for mjuke trafikanter langs privat veg vert forverret.

Det er planlagt ein betongstøttemur med lengde på ca. 70 meter i forkant av bustader som er dominerande etter vårt syn. Muren burde vere terrassert, avtrappa, splitta i to, utførast i anna materiale for å harmonere med eksisterande terrenget og omkringliggjande bustader. Søkjar skrivar mykje om høy estetisk kvalitet på bustader og bra teknisk løysing på bustader med utomhus. Administrasjonen kan ikkje så at utforminga på muren er tilpassa området og har ein god estetisk utforming. Etter vår oppfatning vil muren synleg forringe strøkets karakter.

Det er motteke 6 merknader i saka som viser at naboar støtter ikkje endring av regulert vegtilkomst. Merknader går på mellom anna same forhold som Vegmynde er bekymra for: auke trafikk, dårleg siktforhald, nærleik til private uteopphaldsarealet, smal veg, nærleik til skoleveg, dårlig vegdekke som tåler ikkje tungt transport, enorm mur i forkant etc.

Det er inngått avtale med eigar av gbnr 1/24 om vegrett til privat veg. Administrasjonen meiner at det må liggje føre samtykkje frå andre eigare av veg i denne saken.

Administrasjonen vurderer i denne saken at naboar sine bekymringar må tas omsyn til, då det er høve å følge bebyggelsesplan for betre tilkomst løysing.

Søkjar skrivar at det er vanskeleg å komme med anleggsmaskin for regulert avkjørsel, dette er også tilfelle for den private vegen det er søkt om å nytta. Utvida bruk av av privat veg er ikkje teke stode til i planen. Ved overveing av fordelar og ulemper vil administrasjonen følgje bebyggelsesplan.

Kommunen vurderer at omsynet bak regulert avkjørsel 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 eksisterande privat veg er ikkje dimensjonert for slik belastning og ikkje snumoglegheit i enden. I tillegg trafikktryggleik for mjuke trafikanter langs privat veg, kvalitet på uteopphald med leik for eksisterande bustader vert vesentleg forverret. Det er usamd mellom vegeigare og utbyggjar.

Kommunens vurdering er at tiltaket må nytta tilkomst via regulert tilkomstveg.

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

Dispensasjon frå krav om felles områdeplan

Vurdering av omsynet

Omsynet bak områderegeringsplan er å sikre vidare utvikling og bruk av arealet i tråd med kommunal politikk og ivaretaking av alle interessegrupper. Plan skal sikre at utbygging skjer forsvarleg i fastsett rammer, som fastleggjast av politikare i kommune.

Administrasjonen er samd med søkjar i at i denne saka er det gjennomført både regulering og bebyggelsesplan for bustader, men dette ble gjort i 1998. Vi kan ikkje si at de omsyn som ble ivareteke i 1998 er gjeldande i dag. Det gjeld mellom annet omsyn til barn og unge sine interesser, støy mot veg, infrastruktur i form av vegtilkomst. Område ble utbygd for en stund sidan og nå er det regulert område B3 som gjenstår som resterande tomt. Det er krav til fornying av eldre reguleringsplanar i samsvar med endring av statleg og kommunale behov og politikk. Dette kravet er gjenspeila i pkt.4.5 av kommunedelplanen for Meland om felles områdeplan for Flatøy aust.

Kommunen kan ikkje gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett. I sin uttale viser statsforvaltaren i Vestlandet til at omsøkte tomannsbustader ligg i rød støysone i Støysone kart frå vegvesen:

I kommuneplanen for tidlegare Meland kommune ser det ut til at dette område ligg i omsynssone for gul støysone. Det er då krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad og retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging skal leggjast til grunn også ved handsaming av byggesaker. I støysonekart frå statens vegvesen ser det ut som dette området no ligg i raud støysone. I raud støysone er det *«ikkje tillate å føre opp nye bygg som skal nyttas til føremål som er vare for støy. Tiltak på eksisterande bygningar kan ikkje medføre nye bueiningar eller nytt bruksareal for varig opphald»*. Jf. føresegn 4.1.2 i KPA for Meland.

Støy er eit folkehelseproblem, og det er uheldig å bygge nye bustader i støyutsette område. Før ein tar stilling til dette bør ein vite om og korleis ein kan overhalde grenseverdiane i tabell 2 i retningslinjene for handsaming av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og eventuelt kvalitetskriteria om stille side.

I rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging står det at areal og anlegg som skal nyttast av barn og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Det står også at i nærmiljøet skal det finnast areal kor barn kan utfolde seg og skape sitt eige leikemiljø. Det er i eldre reguleringsplan satt av område for leik i nærleiken, men det ser ikkje ut som arealet er realisert.

Statsforvaltaren meiner at kommunen må belyse og vektlegge støysituasjonen og omsyn til barn og unge i vidare handsaming av denne saka. Både støy, trafikkfare og gode leikeareal må vurderast. Om gjeldande plan ikkje tar i vare viktige omsyn, bør ein ikkje fråvike krav om felles planlegging.

Vurdering av fordelar og ulemper

Det er ulempe i denne saken å tillate 2 tomannsbustader slik at nyare kommunedelplan av 2019 vert ikkje følgt og krav om felles områdeplan er neglisjert. Verknad i denne konkrete saken at eldre regulerings- og bebyggelsesplan ikkje teke omsyn til dagens situasjon med mellom anna betydeleg aukt støy langs E39. Sjølv om i kommunedelplan av 2019 ble eigedommen lagt i gul støysone langs E39, har situasjonen utviklet seg til rød støysone i siste årene.

I PBL §1-1 Lovens føremål er det hovudpunktet for planlegging av nye tiltak – å leggja vekt på langsiktige løysingar, verknad for miljø- og samfunn. Arealet som skal nyttast av barn og unge skal sikrast mot mellom anna støy.

Sjølv om det er ikkje sendt inn byggesøknad, er dispensasjon knytte til konkret byggeprosjekt med oppføring av 4 nye bueiningar i rød støysone ifølgje Vegvesen sitt støykart. Dette strider mot nasjonal politikk. Det er ikkje høve å oppføre nye bueiningar i rød støysone. Om det finns tekniske løysingar å løyse støyproblematikk innvendig i bustader, er vi i tvil om dette kan løysast for uteområdet til bustadane.

Vi har forståelse for at støysituasjonen ble annerledes då bebyggelsesplan ble utarbeida i 1998, i dag er situasjonen betydelig forverret med aukt trafikk og støy langs vegen. Bebyggelsesplan er gammal, utdatert, tar ikkje vare på viktige omsyn som barn og unge, støy, infrastruktur og vi kan sjå fordel med ny felles områderegulering på Flatøy aust i tråd med KDP Meland. Dispensasjon kan ikkje gjevast i denne konkrete saken.»

«Nabomerknad

Det er motteke 6 merknader i saka, 2 av dem kjem frå familiemedlemmer til eigar av gbnr 1/76 m.fl.

Merknader viser at naboar støtter ikkje endring av regulert vegtilkomst. Merknader går på mellom anna same forhold som Vegmynde er bekymra for: auke trafikk, dårleg siktforhald, nærleik til private uteopphaldsarealet, smal veg, nærleik til skoleveg, dårleg vegdekke som tåler ikkje tungt transport etc.

Det er inngått avtale med eigar av gbnr 1/24 om vegrett til privat veg. Administrasjonen meiner at det må liggje føre samtykkje frå andre eigare av veg i denne saken.

I tillegg til trafikk, vegbelastning og vegutviding har naboar merknader om innsyn, tapt utsikt, utføring av mur og kotehøgd og plassering av bustader.

Kotehøgd og plassering av bustader er i tråd med bebyggelsesplan, kotehøgd om byggegrenser regulert i planen. Administrasjonen er samd med søkjar at en viss grad av aukt innsyn og tap av utsikt er pårekneleg når man busettar seg i tett bygd regulert strøk, difor er det ikkje vurdert som stor ulempe i saken.

Lang betongmur har vi vurdert som dominerande under estetiske vurderingar av tiltaket.

Administrasjonen vurderer i denne saken at naboar sine merknader, med unnateke for tapt utsikt og aukt innsyn, må tas omsyn til, då det er høve å følge bebyggelsesplan for betre tilkomst løysing.»

Vurderingar av moment i klagen og nabomerknad til klagen

Avkøyrslø

Samferdsel har vore på synfaring og deretter gjeve utvida bruk av avkøyrslø den 10.02.25 etter veglova på vilkår. Kommunedirektøren kan imidlertid sjå at det er ikkje mogeleg å oppfylle vilkåret i vedtaket som går på fall frå kommunal veg. Kommunedirektøren står fast på at det det ikkje skal etablerast privat veg til 12 bueiningar. Det er 8 bueiningar frå før og 4 nye med omsøkte to tomannsbustadar. Dette fordi det er mogeleg å etablere tilkomstveg i samsvar med reguleringsplanen til 4 nye bueiningar - omsøkte to tomannsbustadar. Ved endring av vegtilkomst eller utforming av avkøyrslø, vegbreidde, radius skal det varslast på nytt til naboar og naboar etter plan- og bygningslova. Dette er ikkje gjort. Det er sannsynleg at det vert nabomerknadar då det er 4 nabomerknadar til opprinneleg søknad. Kommunedirektøren viser til grunngjeving i avslaget.

Støy

Støyfagleg utgreiing frå Sweco vedlagt klagen, datert 21.01.2025 ligg føre i klageomgangen. Den inneheld illustrasjon av støyvurdering, kor konsulent meiner at støy er løysbart. Dette vises i førebels støymåling av uskjerma og skjerna støynivå på bakken av begge 2-mannsbustader i 1.etasje og 2.etasje. Dette er førebels resultat utan endeleg utrekning og utan sidemannskontroll. Kommunedirektøren viser til nyare støykartgrunnlag frå Statens vegvesen, kor to tomannsbustader ligg i rød støysone. Kommunedelplanen av 2019 kan difor ikkje leggast til grunn når fagmynde har betre grunnlag og vurderer støysituasjon inne og ute som ikkje akseptabel for å nytte som bustad. Vi viser til grunngjeving i avslaget.

Øvrige moment

Klagar er innstilt på opparbeide leikeareal som er regulert i planen innafor støykrava. Kommunedirektøren viser til at det er krav om opparbeiding av slik leikeplass/uteopphald for barn og unge, som skal skjermast frå støy.

Klagar viser til at estetikken til mur vert utbetra når den skal utførast i naturstein med beplanting. Kommunedirektøren finn det positivt at materialet på mur ble endra til naturstein. Kommunedirektøren er usamd med utbyggjar at samangående mur på ca.70 meter er betre i natursteinsmur enn terrassert mur. Dominerande synleg uttrykket for heile område forsvinner ikkje ved bruk av naturstein. Kommunedirektøren meiner at muren bør delast i to og terrasserast.

Klagar er usamd med administrasjonen i at det krevjast fleire vegrettar då tinglyst privat vegeigar har samtykka i tiltaket. Denne private vegen har fleire brukarar utanom grunneigar av vegen. Dei vil ha sine private rettar i høve bruk og vedlikehald av vegen. Vegrett er ei privatrettsleg sak som må finne si løysing i rettsapparatet. Kommunen kan gi dispensasjon på bakgrunn av opplysning om at privatrettsleg vegrett er eller vert i orden. Ved evt. byggesøknad for tiltaket, i tråd med gitt dispensasjon, må vegrett dokumenterast.

Klagar er usamd med administrasjonen i at det er umogleg å snu på eigedommen. Søkjar skrivar at det er snumoglegheit ved oppgradering av veg. I utvida avkøyringsløyve, datert 10.02.2025, er det satt som vilkår at det vert etablert snu areal på eigen grunn.

Klagar meiner at nabomerknader skal ikkje vektleggjast når plassering av to tomannsbustader er bestemt i plan. Ved nytt nabovarsel til søknad, om endra vegløyving/utvida bruk av avkøyrse, vil nabomerknader vurderast på nytt. Kommunedirektøren viser til at nabomerknader etter plan- og bygningslova § 21-3 skal vurderast, sjølv om bustader er plassert i planen. Omsøkt tilkomst til to tomannsbustadar følgjer ikkje bebyggelsesplanen. Det er difor særleg viktig å vurdere nabomerknadane i saken. Dersom utbyggar skal følgje bebyggelsesplanen, så er det regulert gangtilkomst frå sørsida i planen utan moglegheit til å snu og parkere på eigen tomt.

Klagar meiner krav om områdeplan er ikkje er naudsynt da bebyggelsesplan er meir detaljert enn framtidig områdekrav. Kommunedirektøren meiner at områdeplanen vil foreta ein ny og oppdatert vurdering av infrastruktur, trafikktryggleik samt barn og unge sine interesser slik det framgår av føremålsbestemmelsen § 1-1 i plan- og bygningslova. Desse omsyna er ikkje godt nok ivareteke med omsøkt dispensasjon frå krav om områdereguleringsplan og frå regulert avkøyrse for oppføring av to tomannsbustadar. Vi viser her til avslaget.

Klagar meiner at likskapsprinsippet skal vektleggast og viser til at det i 2023 vart gjeve dispensasjon frå krav til områdeplan for en tomannsbustad innanfor same bebyggelsesplan. Kommunedirektøren viser til at klagar ikkje har opplyst gards- og bruksnummer for denne tomannsbustaden. Kommunedirektøren kan difor ikkje foreta ein faktisk og rettsleg samanlikning av sakene.

Nabomerknad til klagen

I følgje nabo, så er trafikktryggleik er ein stor utfordring særleg for barn og unge. Trafikktryggleik til mjuke trafikkantar vert ikkje ivaretatt med omsøkt tiltak. Veg og kryss er ikkje dimensjonert for auka biltrafikk. Kommunedirektøren tok nabomerknad til følgje i avslaget i høve trafikktryggleik og mur. Denne vurderinga gjer seg framleis gjeldande. I tillegg kjem støyskjerming. Vi viser her til avslaget og vurdering i klageomgangen.

På denne bakgrunn legg kommunedirektøren til grunn at det samla sett ikkje føre nye momenta i klagen som endrer avslaget om dispensasjon, datert 13.01.25.

Konklusjon

Det er kommunedirektøren si vurdering at det ikkje har komen fram nye opplysningar i klagesaka som tilseier at klagen skal takast til følgje og vedtaket gjerast om.

På denne bakgrunn rår kommunedirektøren til at klagen ikkje vert tatt til følgje.

GENERELL INFORMASJON

Vidare sakshandsaming

Om klagen ikkje vert teke til følgje vert saka sendt Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Om klagen vert teke til følgje, vert vedtaket eit nytt enkeltvedtak som partane kan klaga på. Vedtaket skal sendast til Statsforvaltaren i Vestland til klagevurdering.

Nytta lovverk

- Den som er part eller som har rettsleg klageinteresse har rett til å klage over vedtaket, jf. forvaltningslovens § 28.
- Klagefristen er tre veker frå den dag underretninga om vedtaket kom frem til parten. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristens utløp. Dersom klagen kjem inn etter fristens utløp, vil den bli avvist. Klagen kan likevel tas under behandling når det ligg føre særlege grunner eller klager ikkje kan lastast for forseinkinga, jf. forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31.
- Dersom ein part meiner at vedtaket ikkje er grunngjeven, kan det settast frem krav om dette innan klagefristen utløp, jf. forvaltningslovens §§ 24 og 25.
- Klagen må nemne det vedtaket det klagast over, kva som ønskes endra og vere underteikna av klagaren eller hans fullmektig. Klagen bør grunngjevast, jf. forvaltningslovens § 32.
- Vedtaket kan gjennomførast sjølv om det er påklaga. Klager kan likevel be om å få utsatt iverksettinga av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på sjølvstendig grunnlag ta stilling til spørsmålet om utsatt iverksetting av vedtaket, jf. forvaltningslovens § 42.
- Med visse begrensningar har partane rett til å sjå dokumentane i saka, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen vil kunne gje nødvendig veiledning for at alle paratar skal kunne ivareta sine interesser på best mogleg måte, jf. forvaltningslovens § 11.
- Kommunen sin frist for å saksførebu klagesaka for klageorganet er 8 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 c.
- Der Statsforvaltaren i Vestland er klagar, vert klagesaka vidaresendt til departementet for oppnemning av setjestatsforvaltar. Sakshandsamingsfrist for oppnemning av setjestatsforvaltar er 6 veker, jf. plan- og bygningslova § 21-8, jf. byggesaksforskrifta § 7-1 e.
- Der vedtaket er endra til gunst for klager i klagesaken, er det adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader til advokat eller utgifter til annen juridisk bistand. Kravet må vere framsett innan tre veker etter at underretning om det nye vedtaket er kome frem til klager, jf. forvaltningslovens § 36.
- Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følgje av vedtaket, kan ikkje reisast utan at ein har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høgste klageinstans. Søksmål kan likevel reisast når det er gått 6 månader frå

klage fyrste gang ble framsett og det ikkje skyldast forsømmelse frå klagars side at klageinstansens avgjerd ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.Vedlegg

- 1 • Søknad om dispensasjon - gbnr 1/415 Flatøy •
- 2 • Søknad om dispensasjon.pdf •
- 3 • Situasjonsplan •
- 4 • Nabovarsel.pdf •
- 5 • Kvittering nabovarsel.pdf •
- 6 • Svar på nabovarsel - 1/45 - Merknad.pdf •
- 7 • Svar på nabovarsel - 1/222 - Merknad.pdf •
- 8 • Svar på nabovarsel - 1/76, 1/92 og 1/119 - Merknad.pdf •
- 9 • Merknad nabovarsel Gbnr 1/415.odt •
- 10 • Kommentarer nabomerknader •
- 11 • Terrengprofiler C og D.pdf •
- 12 • Bilde av klage.JPG •
- 13 • Terrengprofiler A og B.pdf •
- 14 • 503 Snitt A-A.pdf •
- 15 • Fasader 1 •
- 16 • Plan 1 og 2 •
- 17 • Solberget ekst01 02 241025 kopi.jpg •
- 18 • Solberget ekst02 02 241025 kopi.jpg •
- 19 • Svar på merknad i saka - gbnr 1/415 •
- 20 • Klage på bygg - gbnr 1 415.PDF •
- 21 • Tilleggsinformasjon til sak - gbnr 1/415 •
- 22 • Situasjonkart •
- 23 • Vedlegg B-2 dispensasjonssøknad .pdf •
- 24 • vegrett.pdf • Offl. § 26
5. ledd
- 25 • Klage på byggeplaner - 1/415 Flatøy •
- 26 • Svar - nabovarsel til gjenbuar på gbnr 1/253 •

- 27 • Nabovarsel for tiltak på Gbnr 1/415 i Alver kommune •
- 28 • VS: Nabovarsel for tiltak på Gbnr 1/415 i Alver kommune •
- 29 • Uttale dispensasjonssøknad - gbnr. 1_415 oppføring av 2 •
- 30 • tomannsbustader, murar og parkering Flatøy.pdf •
- 31 • Uttale - dispensasjon - Alver 1_415 - Flatøy - oppføring av to •
- 32 • tomannsbustader - murar og parker.pdf •
- 33 • Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 1/415 2 •
- 34 • tomannsbustader Flatøy •
- 35 • Søknad om endret bruk av avkjørsel - KV 2101 til •
- 36 • eiendommen gbnr. 1/415 •
- 37 • Situasjonsplan •
- 38 • Andre vedlegg - vegrett • Offl. § 26
- 39 • Andre vedlegg - Redegjørelse • 5. ledd
- 40 • Klage på vedtak.pdf •
- 41 • Klage på avslag på søknad om dispensasjon Gbnr 1/415 i Alver •
- 42 • kommune •
- 43 • Svar på søknad om avkøyrsl - to tomannbustader - Gbnr 1 •
- 44 • 415.pdf •
- 45 • Oversender klage på avslag på søknad til uttale - gbnr 1/415 •
- 46 • bilde av klage.JPG •
- 47 • Merknad nabovarsel - gbnr 1/415 •
- 48 • Murprofiler .pdf •
- 49 • brev.pdf •
-