



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00280-14
Saksbehandler	Maria Åsheim Klokhammer

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	28.01.2025 09:00

Saksframlegg

Dispensasjonssøknad om opparbeidelse av adkomstvei og parkering til fritidseiendommer - 73/4, 73/21, 73/22, 73/26, 73/24, 73/20. 73/25 og 73/ - Trøyborgveien. Tiltakshaver Marius Isaksen

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om opparbeidelse av adkomstvei og parkering for fritidseiendommer på gnr. 73/4, 73/21, 73/22, 73/26, 73/24, 73/20. 73/25 og 73/27 med hjemmel i reguleringsplan for Grostøl hytteplan planid: 02800 og plan- og bygningsloven § 19-2.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Situasjonsplan - Grostøl veg og parkering_21_11_2024
Supplering - revidert situasjonsplan, kopi søknad om utvidet avkjørsel samt dokumentasjon parkeringsrett - 73/26
Grostøl lengdeprofil P0-P170
Grostøl lengdeprofil P150-ende
Grostøl_tverrprofiler
Situasjonsplan Grostøl veg og parkering 21.11.24
Foreløpig tilbagemelding på søknad om adkomstvei fritidseiendommer - 73/26 m.flere - Trøyborgveien
Søknad om opparbeidelse av adkomstvei og parkering til fritidseiendommer - 73/26 Trøyborgveien
Situasjonsplan 1:500 - 21.10.24
Situasjonsplan 1:1000 - 01.11.24
Bilde_ ny situasjon

Bilde_snu plass

Dispensasjonssøknad

Kommentarer til forhåndsvarsel om pålegg og retting og illeggelse av tvangsmulkt - 73/26

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og illeggelse av tvangsmulkt- 73/26

Saken kort fortalt

Søknaden gjelder opparbeidelse av adkomstvei og parkering for fritidseiendommer i regulert hyttefelt. Det ble i utgangspunktet søkt om en skogsvei og adkomstvei til en fritidsbolig i feltet og dette ble godkjent av skogbrukssjef. Det er deretter blitt oppdaget at tillatelsen ikke er fulgt, og at det er etablert atkomstvei og parkering ut i friområde i plan, samt til flere av fritidsboligene, men ikke til alle i feltet.

Det søkes nå om etter godkjenning av arbeidene som er utført, og det følger av klar praksis at man ved behandling av søknad skal se bort fra at tiltaket allerede er gjennomført. At tiltaket er gjennomført skal følgelig ikke tilleggs betydning ved behandlingen.

Ansvarlig søker informere at opparbeidelse av avkjørsel gjelder 73/4, 73/21, 73/22, 73/26 og 73/27. Ca. 115m² av friområde blir opparbeidet til parkering og adkomst opplyser søker.

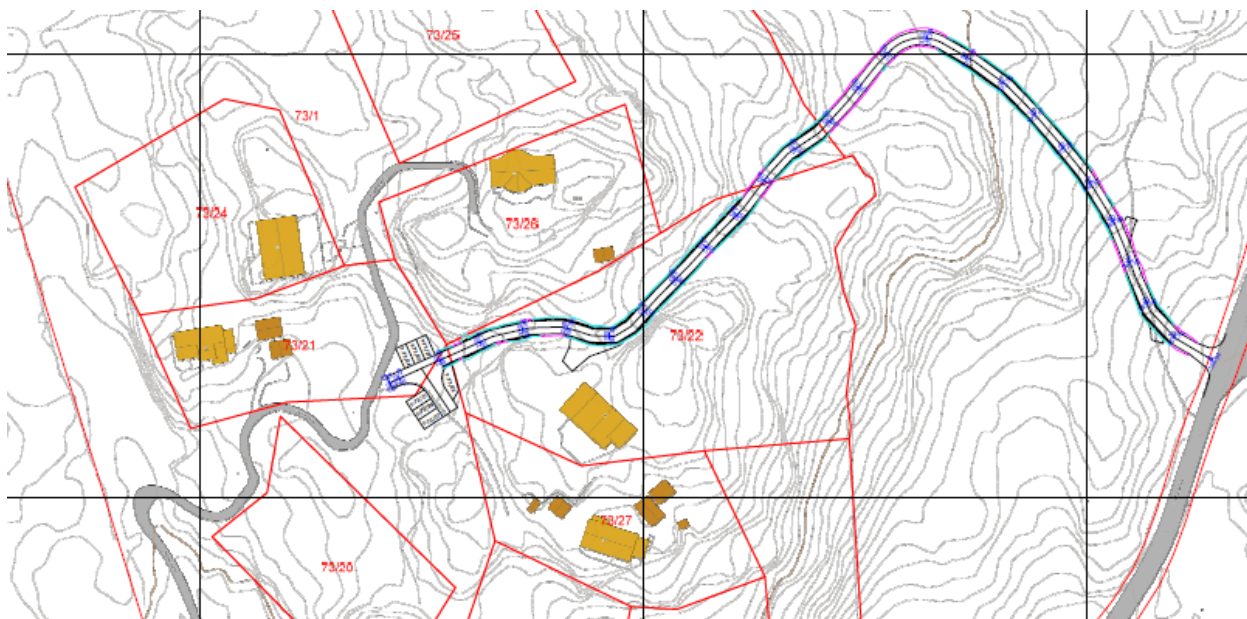
I tillegg gjelder søknaden parkeringsplass for følgende gnr/bnr:

Det er tilgjengelig 1 parkeringsplass pr tomt i øvre del av hyttefeltet.

Dette er gjeldende for følgende gårds og bruks nr:

- 1 bil til 73/24 Eier pr 15.10.24: Nordbø
- 1 bil til 73/21 Eier pr 15.10.24: Steffensen
- 1 bil til 73/26 Eier pr 15.10.24: Abrahamsen
- 1 bil til 73/22 Eier pr 15.10.24: Ellingsen
- 1 bil til 73/27 Eier pr 15.10.24: Isaksen
- 1 bil til 73/20 Eier pr 15.10.24: Svendsen, ikke bebygd pr 29.10.24
- 1 bil til 73/25 Eier pr 15.10.24: Abrahamsen, ikke bebygd pr 29.10.24

Totalt 7 parkeringsplasser



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til friområde og fritidsbolig i reguleringsplan for Grostøl hytteplan, planid: 02800. I tillegg er området der avkjørsel skal starte og inn i feltet avsatt til spredt fritidsbolig i kommunedelplanen for Farsund-Lista.

I følge søknad er tiltaket ikke i tråd med plan.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er følgende nabomerknader fra 73/24 (jf. pbl. § 21-3):

«

Vedrørende mottatt Dispensasjonsøknad - samt melding om nabovarsel mottatt [pr.post](#)
Onsdag 30. Oktober med frist for merknader innen 04.November.24

Vi ønsker en nærmere dokumentasjon på hva planer om endring det vises til, før eventuell søknad blir signert.

*"Du mottar nabovarselet fordi GRUNNLINK AS har planer om å bygge eller gjøre endringer i nærheten av følgende eiendom:
- Trøyborgveien 62 (Gårdsnr 73, bruksnummer 24)" Datert 21.10.24*

På bakgrunn av erfaring fra allerede utført ulovlig arbeid, ønsker vi at disse planene og endringene presiseres.

Vi gjør også gjeldene utsatt frist på merknad til søknaden fra mottatt brev 30. Oktober med 14. Dager.

Vennligst bekreft mottatt.

Med hilsen

Mona Nordbøe på fullmakt fra Arnhild Nordbøe

»

Følgende har ansvarlig søker kommentert til nabomerknad:

«

Bekrefter mottak.

Det er ingen endringer forbundet med denne søknaden utover den veien som allerede er etablert

Dette er beskrevet i vedlegg til søknaden.

Til info vedlegges en oversikts tegning som viser veien slik den er bygget.

»

I tillegg er det innkommet nabomerknad fra 73/20:

«

Hei, Mitt navn er: Anne-Berit Svendsen og jeg lovet på telefon å holde deg informert.

Jeg skriver her på vegne av meg selv og min mann Leif Magne Svendsen. Eier av Grostøl Gnr 73/20, av flere grunner. Mer detaljer kommer videre i dokumentet.

Saken gjelder mottatt Nabovarsel 21.10 på byggeprosjekt og søknad om dispensasjons, arealplan endring av friområde, og varsel om vesentlig terrenginngrep, bygging av vei, snuplass og parkeringsplasser som endrer/ har endret friareal av Grostøl. Samt om den nyere vei, Tøyborgveien, som på foto nå tilsynelatende er tilknyttet kommunal vei. (Vanse i Farsund Kommune). Det kan bemerkes at på Norges kartverk sine digitale dokumenter ikke eksisterer inntegning av Tøyborgveien tilknyttet den kommunale veien. (Norgeskart.no)

Til dette nabovarselet har vi i dag, 27/10-24 svart via Altinn skrevet og sendt en merknad til søknaden sendt fra

Grunnlink A/S v/Odd Erling. Ref:AR639247677.

Vi påpeker at kun Gnr og Bnr 73/26, 73/21, 73,22, og 73/1 er inkludert i søknad, og at tomt 73/20 er utelatt. I merknaden krever vi å bli inkludert i Arealplaner for dispensasjon. Vi ønsker i merknadene å bli inkludert i en eventuell ny plan for adkomstvei fra kommunal vei, tilknyttet Tøyborgveien, og rett til bruk av vei, snuplass og en innregulert rett til opparbeidelse for parkering for vår tomt: Gnr 73/20.

Vi har også innsigelser som gjelder ufullstendig informasjon/kart både i forhold til hva søknaden skal inkludere helhetlig for hele hyttefeltet som gjelder arealplanlegging om endringer av felles friområde.

»

Videre skriver de følgende merknad til nabovarsel:

Merknad til nabovarselet:

Til Grunnlink AS ved Odd Erling (odderling@grunnlink.no) Signert Evy Ludvigsen.

Referanse:AR639247677. Nabovarsel om søknad om dispensasjon Byggeprosjekt arealplan.

MERKNAD TIL BYGGEPROSJEKT; SØKNAD DISPENSASJON OG AREALPLANER - Grostøl hytteplan, Vanse i Farsund.

Fra Leif Magne Svendsen og Anne-Berit Svendsen (Gnr 73 Bnr 20)

Vi krever å bli inkludert i planen, samt at det fremkommer mer informasjon og en mer helhetlig dokumentasjon av hele Grostøl inkludert hvordan planens adkomstvei er sammenkoblet med den kommunale vei i tegninger hos Norges kartverk.

Ansvarlig søker har ikke kommentert nabomerknad, men ut ifra søknad er gnr/bnr 73/20 omfattet av søknaden som de ønsker.

Vei, adkomst og parkeringsløsning:

Tiltaket gir ny/endret adkomst eller parkeringsløsning. Hvis utvalget gir dispensasjon er det viktig at det settes krav om tinglysning av parkering og adkomst for samtlige gnr/bnr.

Teknisk drift har gitt avkjørselstillatelse for 7 fritidsboliger datert 17.12.24, med følgende vilkår:

Vedtak:

Med hjemmel i Veglovens § 40 gis tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal vei for gnr/bnr 73/4, Trøyborgveien, på følgende vilkår:

- Avkjørselen må være anlagt og skal vedlikeholdes etter gjeldende regler for private avkjørsler gitt i veinormal for Farsund kommune.
- Dimensjonerende hastighet settes til 50 km/t. Krav til fri sikt settes til 50 meter langs den kommunale veien, målt fra et punkt 4 meter inn i den private avkjørselen
- Omsøkte avkjørselspunkt tillates benyttet for inntil 7 fritidsboliger.
- Avkjørselen kan bare benyttes til omsøkte formål.
- Avkjørselstillatelse gitt 2. mai 2024, arkivsaknr. 24/00901-2 utgår.

Vann- og avløp:

Søknaden omfatter ikke utslipp, men kun adkomstvei.

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken betinger ikke samordning.

Kulturminner:

Det er per i dag ikke registrert automatisk fredete kulturminner i tiltaksområdet. Det gjøres oppmerksom på at dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses i den utstrekning de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

Naturmangfold og sikkerhet mot fare:

Den ansvarlige har i søknaden opplyst at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhet.

Det forutsettes at ansvarlig søker har gjort seg kjent med forholdene på eiendommen, slik at tiltaket kan etableres i tråd med byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 og pbl § 28-1, første ledd.

Naturmangfoldlovens prinsipper i §§ 8 til 12 og 49 er vurdert jf. DOK-analyse.

Dispensasjon:

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

«

Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan - opparbeidelse av veg og parkering.

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra formålet: Friområde som er gitt i gjeldende reguleringsplan: Grostøl Hytteplan, vedtatt 22.01.1986, plan id 4206_02800

Det søkes om anleggelse av veg/parkering og snuplass på tomt 73/21 Steffensen og ca. 115 m² av friområde iht. reguleringsplan, dette i forlengelse av godkjent adkomst over gnr/bnr. 73/4. De grunneiere som søker opparbeidelse er 73/21 Steffensen, 73/22 Ellingsen, 73/26 Abrahamsen og 73/27 Isaksen.

Det er tilgjengelig 1 parkeringsplass pr tomt i øvre del av hyttefeltet.

Dette er gjeldende for følgende gårds og bruks nr:

- 1 bil til 73/24 Eier pr 15.10.24: Nordbø
- 1 bil til 73/21 Eier pr 15.10.24: Steffensen
- 1 bil til 73/26 Eier pr 15.10.24: Abrahamsen
- 1 bil til 73/22 Eier pr 15.10.24: Ellingsen
- 1 bil til 73/27 Eier pr 15.10.24: Isaksen
- 1 bil til 73/20 Eier pr 15.10.24: Svendsen, ikke bebygd pr 29.10.24
- 1 bil til 73/25 Eier pr 15.10.24: Abrahamsen, ikke bebygd pr 29.10.24

Totalt 7 parkeringsplasser

Det opprettes veilag for felles vedlikehold av tilkomstvei og parkering som brukere av veien er medlem av, dersom bruk av felles vei ønskes.

Områdene hvor det søkes opparbeidet veg og parkering er i reguleringsplan oppgitt med arealformål friområde. Reguleringsplan for Grostøl er vedtatt i 1986, hyttetomtene er i etterkant fradelte i strid med vedtatt plankart, dette er kanskje eksempel på at kart og terreng ikke samsvarer etter at et område er planlagt.

Det er ikke eksplisitt gitt forbud om veg og parkering i gjeldende reguleringsplan, men det er heller ikke lagt opp til at det kan opparbeides veg ved at arealformål mellom tomtene er definert som friområde. Ved fradeling er det ikke tatt hensyn til at tomtene bør følge arealformål for byggeområde, og et par av fritidsboligene er på bakgrunn av dette plassert i friområde.



I dette tilfellet har det dette medført at reguleringsplanen mister noe av sin tyngde som styringsverktøy, men det er allikevel udiskutabelt at en reguleringsplan er juridisk bindende i tråd med pbl § 34-2, 4.ledd:

«arealplaner gjelder inntil de blir endret, opphevet, erstattet eller satt til side av ny plan.»

....(..) »

«

Begrunnelse for søknad om dispensasjon etter plan – og bygningsloven § 19-2

I en søknad om dispensasjon er det plan- og bygningsloven §19-2 som legger føringene for om dispensasjon kan innvilges

«Dispensasjon kan ikke 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.»

Hensynet bak arealformål friområde er å sikre arealer til grøntområder blant bebyggelsen. Arealet skal ha vegetasjon og holdes ubebygd, dette resulterer i god bokvalitet på de enkelte eiendommer i området. I friområder kan man normalt ferdes fritt, og inngrepene i slike områder bør holdes små. Inngrepene begrenses vanligvis til inngrep som omfatter vegetasjon, benker, gangveier eller stier og eventuelt teknisk infrastruktur.

I dette tilfellet dekker arealformålet store deler av eksisterende hyttefelt, de forskjellige fritidseiendommene er fradelt i strid med tomtegrenser i plan, dette gir konsekvens ved at fritidstomtene består av både byggeområde og friområde. Nødvendige inngrep for opparbeidelse av vei/ parkering og snuplass er små, Det legges ingen begrensninger til allmenn ferdsel ved tiltaket som omsøkt.

Omsøkt tiltak har et relativt begrenset omfang og er etter søkers vurdering godt opplyst, en planprosess i denne saken vil bli svært omfattende. Ressursbruken ved en full regulering vil komme i strid med forutsetningen om at planleggingen ikke skal være mer omfattende enn nødvendig. Jf. pbl. § 3-1, 3.ledd. De forhold som gjelder adkomst/parkering og snuplass som omsøkt kan etter søkers vurdering avklares gjennom en dispensasjon.

Det er i sak 24/01082-2, datert 24.04.2024 gitt tillatelse til landbruksvei inn til eiendom 73/22, i denne saken er det påpekt under punkt a) helhetsløsninger at: *landbruksveien kan gi adkomst til hytteeiendom og at det er mulig på et senere tidspunkt å kunne fortsette veien dersom det blir enighet om dette.* Omsøkt tiltak bygger videre på denne veien og er ved dette i tråd med de helhetsløsninger som ble lagt til grunn for saken om landbruksveien.

På bakgrunn av at vei/parkering og snuplass plasseres skånsomt i terrenget, fri ferdsel ikke hindres og påvirkning på naturmangfold og miljø er små, vil ikke hensynet bak arealformålet bli tilsidesatt etter søkers vurdering.

Ulempen ved tiltaket som omsøkt er først og fremst at tiltaket ikke bidrar til å tilrettelegge området i tråd med arealformålet friområde. Men det må hensyntas at arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt, og at tiltaket har et begrenset omfang. Arealformålet er oppdelt i strid med plankartet, noe som gjør etterfølgelse av plan utfordrende i området. Det kan tenkes at det kan skapes presedens ved dispensasjon som omsøkt, men loven er tydelig på at presedens ikke kan anvendes som avslagshjemmel da enhver dispensasjonssøknad må vurderes etter de forutsetninger og vilkår som gjelder for tiltaket, område og reguleringsplan.

Fordeler ved oppgradering av adkomst og snuplass videre fra 73/22 Ellingsen er å forbedre tilkomsten til hytter i øvre del av hyttefeltet. Dette bygger videre på vedtak og vurdering av helhetsløsninger i sak 24/01082-2.

Bedre adkomst og tilgjengelighet for fritidseiendommene gir mulighet for effektiv adkomst for utrykningskjøretøy, enten det skulle være brann, medisinsk eller annet nødstilfelle.

Det er en fordel at adkomst forenkles for vedlikehold, både for hjemmelshavere, men også for feiervesen og håndverkere som behøves for å vedlikeholde eksisterende bygningsmasse.

Sivilombudet har i flere saker uttalt at det i utgangspunktet er generelle areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en dispensasjonsvurdering, i dette tilfellet er arealbruken endret etter at det ble utarbeidet plan. Omsøkt tiltak dekker behovet for bedre adkomst, økt tilgjengelighet og bruk av fritidseiendommene. Dette er objektive fordeler for eiendommene som er relevante, og uavhengig av eierforhold i et langsiktig perspektiv.

Konklusjon:

På bakgrunn av redegjørelse ovenfor er søkers vurdering at vilkårene for å gi dispensasjon etter pbl § 19-2 er til stede.

»

Vurdering:

For å gi dispensasjon må alle kriteriene i pbl. § 19-2, andre ledd, være innfridd.

Kriteriene er:

Hensynet bak bestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Hensynet i formålsbestemmelsen skal ikke være vesentlig tilsidesatt.

Verken nasjonale eller regionale interesser skal være vesentlig tilsidesatt.

Det skal foreligge klar overvekt av arealdisponeringsfordeler.

Særlig viktige momenter i vurderingen er helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Om alle kriterier er innfridd, kan kommunen velge å avslå eller gi dispensasjon (jf. første ledd).

Om hensyn:

Hensyn bak arealformålet friområde er å sikre ubebygde areal og grøntområde som ivaretas for rekreasjon. Det å gruslegge og fjerne trær og opparbeide adkomstvei vil være i strid med dette formålet. Samtidig har det i planen åpnet opp for natursti til fritidsboligene, som er noe utvidet til å også kunne benyttes med ATV (på så måte i strid med plan). Planen er av eldre dato, og eiendomsgrenser og plasseringer av fritidsbolig sammenfaller ikke med formålene i plan, og planen burde på så måte ha blitt oppdatert med en reguleringsprosess eller oppheves på bakgrunn av dette. Det er derfor vanskelig å vurdere om hensynet bak arealformålet blir vesentlig tilsidesatt, men administrasjonen faller for at intensjonen for planen er at felles parkering i sør skal benyttes og at det skal være enkel sti opp til fritidsboligene.

Kommunen finner derfor at hensynene blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Som tidligere nevnt må alle kriteriene være innfridd for å kunne gi dispensasjon.

Administrasjonen vurderer likevel kort de andre hensynene.

Om hensyn i lovens formål: Skal blant annet sikre bærekraft, forutsigbarhet, hensyn til barn og tilgjengelighet. Feltet og eksisterende reguleringsplan har lagt opp til felles parkering i nedre del av feltet i sør, for å deretter bruke sti til å komme opp til fritidsboligene. Denne har også blitt benyttet til ATV kjøring. Planen er av eldre dato, og det er i dag større behov for enklere

adkomst muligheter og tilrettelegging. Det å opparbeide adkomst vil bedre tilgjengeligheten for feltet.

Kommunen finner hverken at disse eller øvrige hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

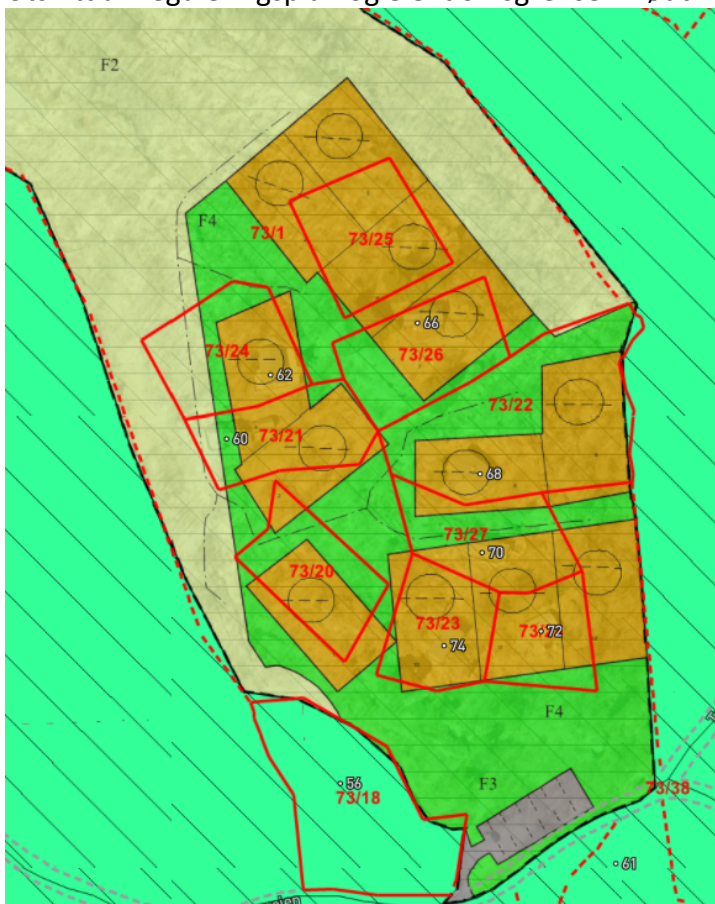
Saken berører ikke kulturminneinteresser, jordvern, miljøvern eller barn og unge og tilgjengelighet.

Det er heller ikke avdekket øvrige regionale eller nasjonale interesser som blir vesentlig tilsidesatt. Dette kriteriet er innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: planen mister sin funksjon som styringsverktøy, samtidig er planen gammel og flere steder sammenfaller ikke eiendomsgrenser og formål. Planen har på så måte mistet sin funksjon som styringsverktøy.

Utsnitt av reguleringsplan og eiendomsgrenser i rødt:



Fordeler:

Omsøkt opparbeidelse vil bedre adkomst og tilgjengelighet for fritidseiendommene, både for nåværende eiere og eventuelt fremtidige eiere. Adkomst vil og bedre tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, samt vedlikehold for feier og håndverkere, det vises for øvrig til søkers dispensasjonssøknad.

Kommunen kommer samlet til at det er klar overvekt av fordeler knyttet til tiltaket. Kriteriet er innfridd.

Likevel siden alle kriteriene ikke er innfridd, som er en forutsetning for å kunne gi dispensasjon, vurdere administrasjonen følgende:

Utvalget gis følgelig råd om å avslå søknad om dispensasjon fra arealformålet og at søknaden avslås.

Informasjon

Gebyr

Gebyr utmåles etter vedtatt betalingsregulativ og ettersendes på egen faktura:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	6 876,-
Gebyr for ufullstendig søknad	5.2	327,-
Totalt gebyr å betale		7 203,-

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages **innen 3 uker**. Klagen må sendes skriftlig til kommunen.

Klagen bør være grunngitt. Klagen skal nevne det vedtak det klages på, og hvilke endringer som ønskes. Det kan bes om utsatt iverksetting av vedtak. Sakens dokumenter er publisert på kommunens hjemmeside.

Igangsetting før utløp av klagefrist, eller før en klage er ferdig behandlet av er på tiltakshavers **egen risiko**. En klage kan føre til at et vedtak blir omgjort eller opphevet.

Økonomiske konsekvenser

Anses som få

Konsekvenser for barn og unge

Ingen kjente.

Konsekvenser for klima og miljø

Friområde hvor det er grøntområde blir ødelagt ved adkomstvei.

Konsekvenser for folkehelse

Bedre tilgjengelighet

Konklusjon:

Utvalget gis følgelig råd om å avslå søknad om dispensasjon fra arealformålet og at søknaden avslås.

Kopi:

Grunnlink AS

Håkon Hansen

Hans Kristian Larsen

Pål Alfred Buer Abrahamsen

Arnhild Nordbøe

Gisle Steffensen

Heddy Doris T. Steffensen

Leif Magne Svendsen

Marius Isaksen

Kari Ritter Eriksen

Hilde Torunn Mæland

Eric Gregory Sandvold

Statsforvalteren i Agder

Postboks 788 Stoa

4809 Arendal