

Farsund Kommune
Avd. byggesak

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.

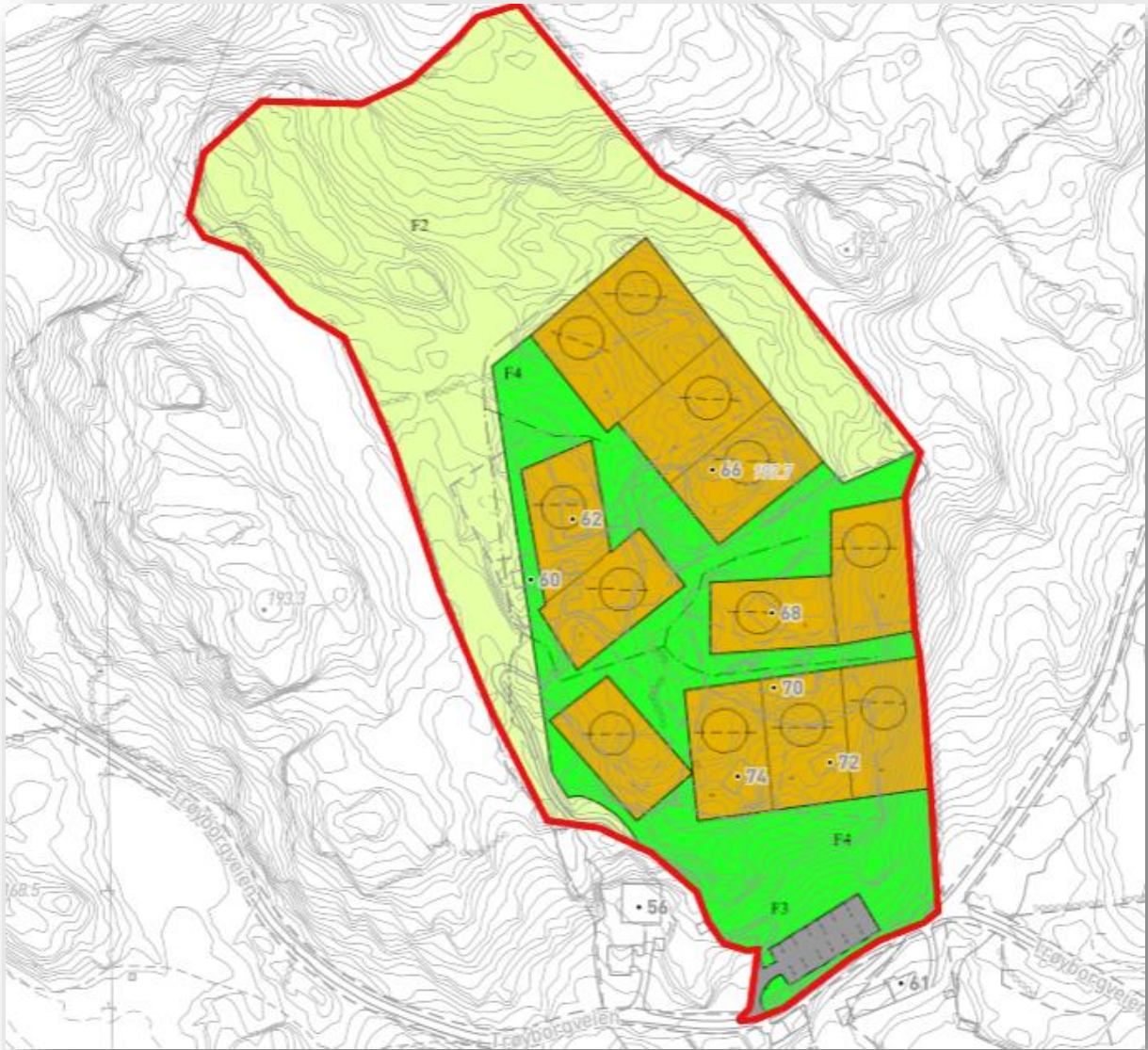
Det er tilgjengelig 1 parkeringsplass pr tomt i øvre del av hyttefeltet.

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 fradelt 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.



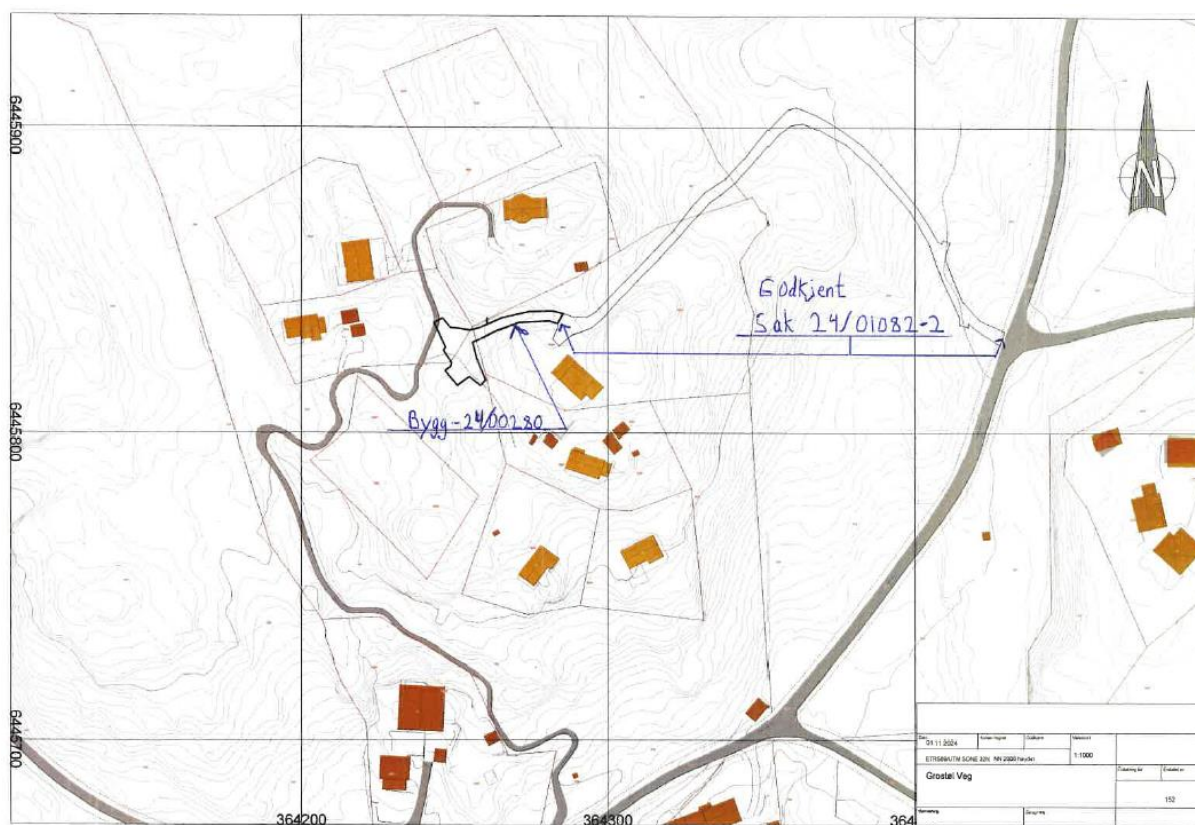
I dette tilfellet har det dette medført at reguleringsplanen mister noe av sin tyngde som styringsverktøy, men det er allikevel udiskutabelt at en reguleringsplan er juridisk bindende i tråd med pbl § 34-2, 4.ledd:

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

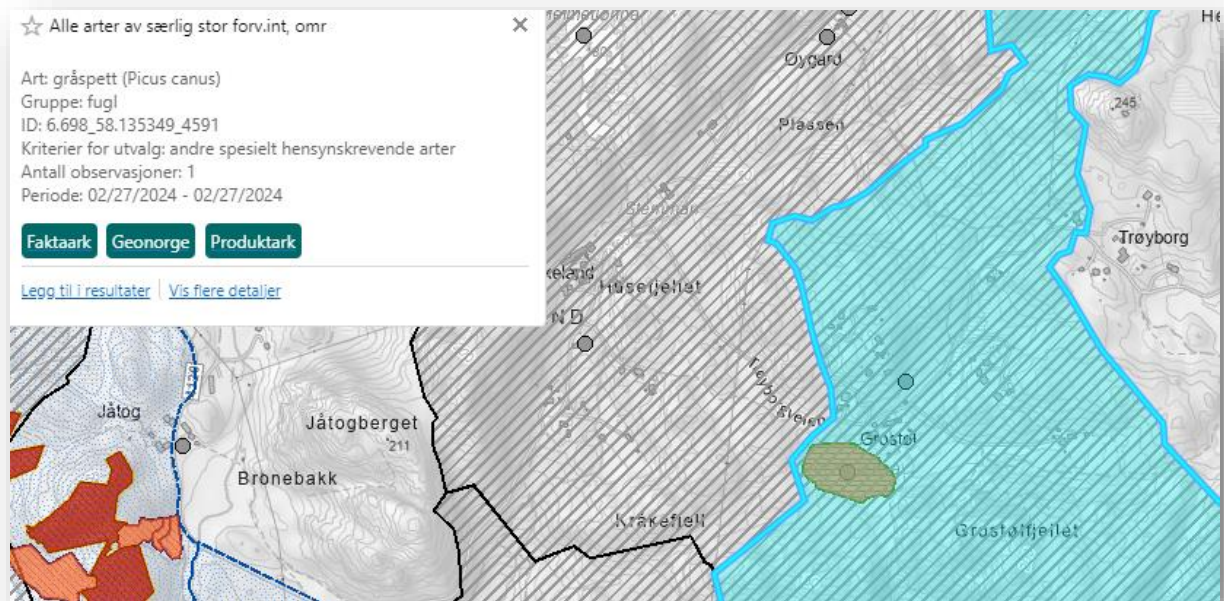
Tegning / utklipp 1 viser som bygget, tilkomst og parkering og er omfattet av dispensasjonssøknaden



Tegning / utklipp 2 viser i tillegg, helhetlig vei ref sak 24/01082-2 som er godkjent

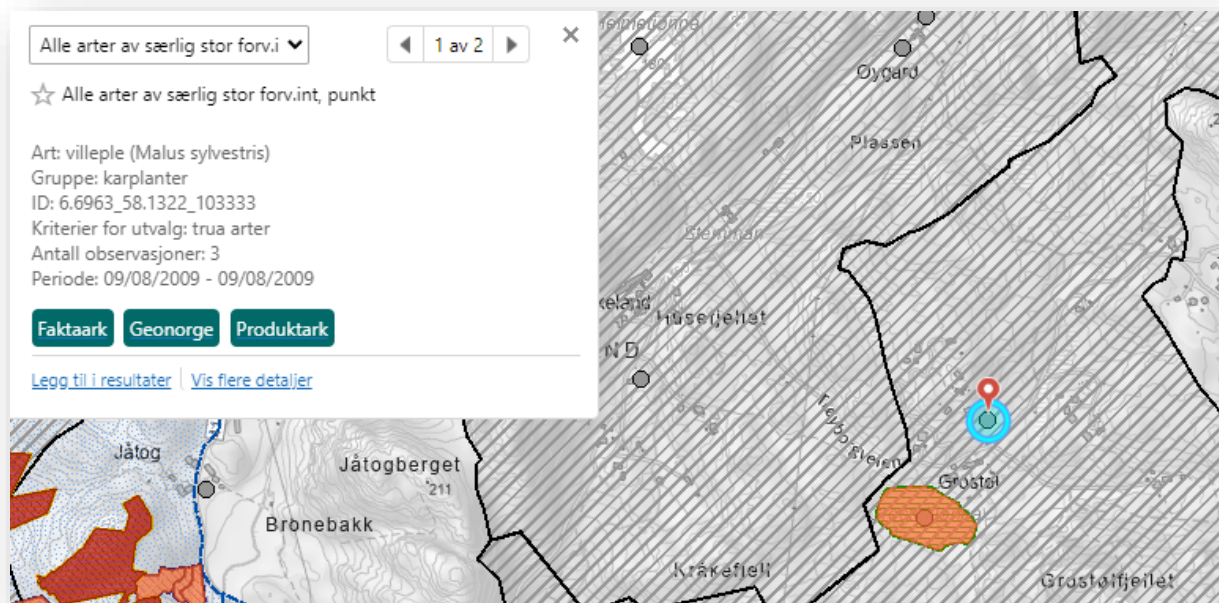


Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter, fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal vurderes. Ved søk i miljødirektoratets naturdatabase finner vi at det under arter av særlig stor forvaltningsinteresse er registrert gråspett i området.



Ifølge artsdatabanken hekker gråspetten i bar- og blandingsskog med innslag av storvokst osp og bjørk som reirtre. Den kan hekke på hogstflater dersom det er etterlatt store trær. Arten ernærer seg om sommeren stort sett av maur og ved-levende insekter. Bestanden er i området kategorisert som livskraftig. Omsøkt tiltak vil ikke forringe eller true dets habitat eller leveområdet på bakgrunn av at tiltaket er av beskjedent areal.

I tillegg er det registrert villeple (karplante) i området som er kategorisert som en truet art, disse er ikke lokalisert innenfor tiltaksområdet, og vil derfor ikke påvirkes av tiltaket som omsøkt.



I forhold til naturmangfoldloven er det ingen kjente forekomster eller truede arter som vil bli belastet ved bruk av arealene. Landbruksområder går ikke tapt som følge av tiltaket.

- **§8 Kunnskapsgrunnlaget:** området er undersøkt i Miljødirektoratets Naturbase og Artsdatabanken sitt artskart, de forekomster som er registrert er beskrevet.
- **§9 Føre-var-prinsippet:** kunnskapsgrunnlaget er godt nok fundamentert til å utelukke ukjente konsekvenser for naturlig mangfold.
- **§10 Samlet belastning:** samlet belastning ved omsøkt tiltak kan ikke antas å medføre tap av naturlig mangfold, dette på bakgrunn av at snuplass og veg ønskes plassert på områder som delvis er tatt i bruk av fritidseiendommene på bakgrunn av eldre fradeling. Det er etter tiltakshavers vurdering ikke sannsynlig at tiltaket vil medføre vesentlig skade på landskap, økosystemer, naturtyper og arter
- **§11 Kostnadene av miljø-ødeleggelser:** det skal ikke utføres ytterligere tiltak som vil øke naturtap i området.
- **§12 Miljøforsvarlige driftsteknikker:** Snuplass og vei plasseres skånsomt i terrenget, med lett opp grusede arealer og et minimum av arealbruk slik at hyttefeltet og området beholder sitt naturpreg.

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 svær 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 blir 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.