



Arkivsak-dok.	BYGG-24/00393-13
Saksbehandler	Maria Åsheim Klockhammer

Saksgang	Møtedato
Utvalg for teknisk	28.01.2025 09:00

Saksframlegg

Søknad om opparbeidelse av midlertidig vei til fritidsbolig - 159/73 og 159/5, Åptaveien 1200. Tiltakshaver Freddy Eriksen og Lene Miriam Egeland

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk utvalg avslår søknad om opparbeidelse av midlertidig vei til fritidsbolig på gnr. 159 bnr. 73 og 5, Åptaveien 100, med hjemmel i reguleringsplan for Rutlebekken planid: 01607. Begrunnelsen for vedtaket fremgår av enhetsleders vurdering.

Vedlegg

Bekreftelse at det søkes som omsøkt - 159/73
Svar på høring - dispensasjon fra reguleringsplan - midlertidig avkjørsel fra fv. 465 - 159-73 - Farsund kommune
Plantegning - adkomst hytte
Forslag til revidert situasjonsplan - 159/73
Søknad om dispensasjon for opparbeidelse av midlertidig vei til fritidsbolig - 159/73, Åptaveien 1200

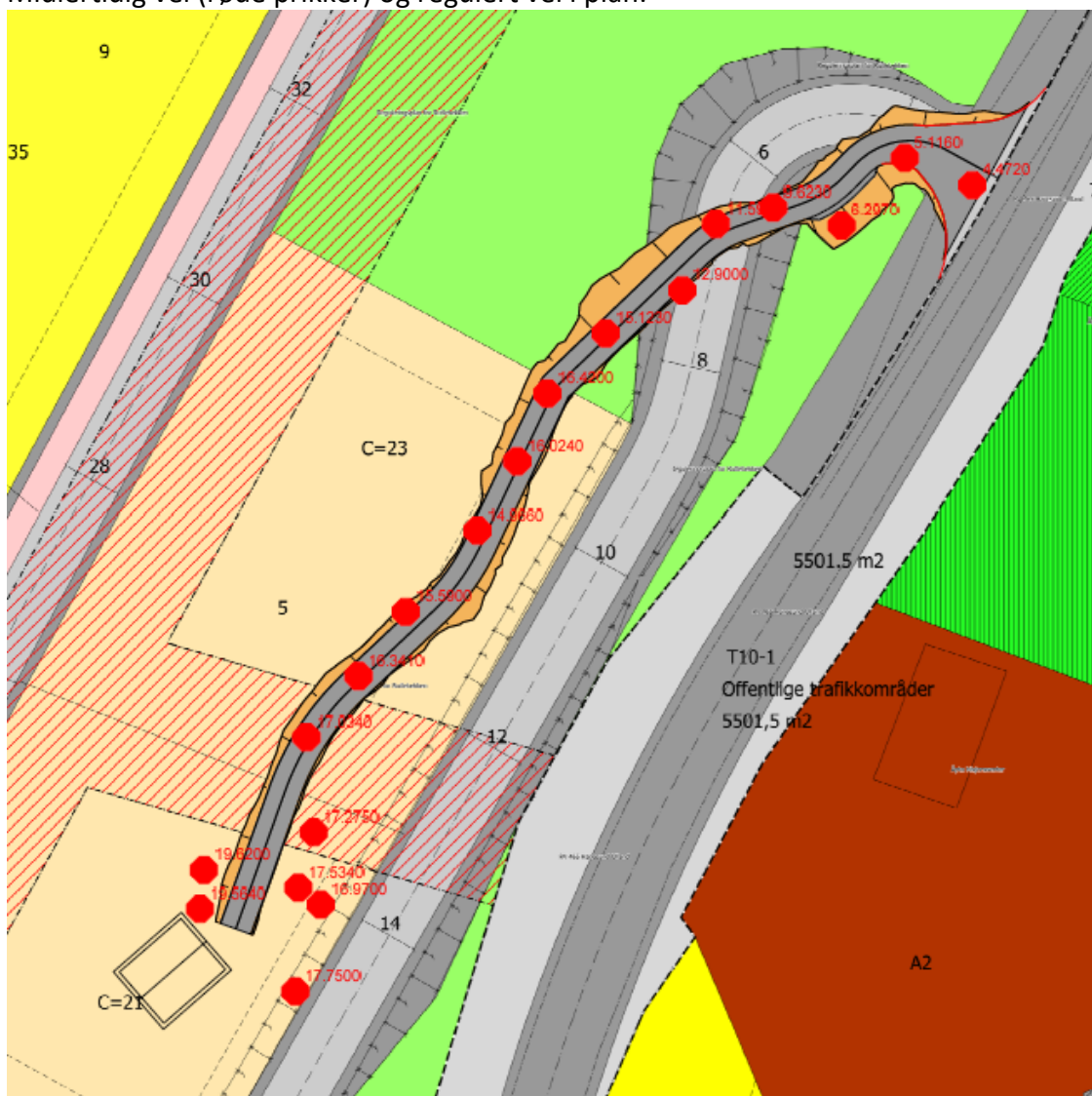
Saken kort fortalt

Søknaden gjelder midlertidig adkomstvei i regulert hyttefelt. Veien vil fravike fra regulert vei, og vil gå over grønt område, høyspent sone og område avsatt til vei. Det er ønske om å ha midlertidig vei frem til utbygging av reguleringsplanen. Varigheten er dermed uavklart.

Ønsket plassering av trasé:



Midlertidig vei (røde prikker) og regulert vei i plan:



Arealplanstatus:

Den aktuelle eiendommen er avsatt til vei, grøntområde, høyspent sone og fritidsområde i reguleringsplan for Rutlebekken planid: 01607.

I følge søknad er tiltaket ikke i tråd med plan.

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling, det er ikke nabomerknader (jf. pbl. § 21-3).

Vei, adkomst og parkeringsløsning og uttalelse fra andre myndigheter:

Tiltaket gir ny/endret adkomst eller parkeringsløsning. Siden området er regulert er saken kun sendt til uttalelse til Agder fylkeskommune. De gir kun tillatelse når det gjelder i uregulerte områder.

Følgende har Agder fylkeskommune uttalt til saken datert 09.01.2024:

«

Høring - dispensasjon fra reguleringsplan - midlertidig avkjørsel fra fv. 465 - 159/73 - Farsund kommune - uttalelse

Viser til brev fra dere av 2.1.2025, og til fylkeskommunens e-post av 3.12.2024.

Oversendelsen gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for etablering av midlertidig avkjørsel fra fv. 465, Åptaveien, og atkomstvei til gnr. 159, bnr. 73.

Omsøkte avkjørsel og atkomstvei avviker fra reguleringsplan, og oversendt lengdeprofil for atkomstveien viser stigning fra veikant fylkesvei på 25%. Fylkeskommunen kan akseptere at midlertidig atkomstvei kobles til fylkesveien med utforming som avkjørsel (kryss i reguleringsplanen), men oversendt profil er ikke i nærheten av hva som kan godtas. Gjeldende krav fremgår av Statens vegvesen sin håndbok N100, og vi vil spesielt bemerke geometrisk utforming, og krav til fall bort fra fylkesvei.

»

Vann- og avløp:

Tiltaket skal ikke ha innlagt vann eller avløp.

Håndtering av overvann skal være sikret.

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 arealformålene. Søker skriver i sin begrunnelse for søknaden blant annet at:

«

Jeg Freddy Eriksen Og Lene Miriam Egeland som er eier av eiendom 159/73, søker herved om midlertidig avvik fra reguleringsplanen for oppføring av en midlertidig vei til hytta som ligger på eiendommen iht. til vedlagt skisse.

Vi søker om dette avviket for å kunne etablere en midlertidig vei som skal nyttes frem til den permanente utbyggingen av reguleringsplanen gjennomføres. Veien vil muliggjøre transport av materialer og utstyr som er nødvendig for vedlikehold og forberedelser frem mot den permanente utbyggingen.

Vi anslår at veien vil være i bruk frem til utbygging av reguleringsplan for Rutlelia, planid 01607 utbygges.

Den midlertidige veien er må oppgraderes for å sikre effektiv transport til eiendommen i påvente av at den permanente infrastrukturen skal bli tilgjengelig. Uten en midlertidig vei vil transport av tyngre materialer og utstyr bli uforholdsmessig krevende og tidkrevende.

Vi forstår at etablering av en midlertidig vei kan ha innvirkning på det naturlige terrenget og omgivelsene. For å redusere denne påvirkningen vil vi:

- Begrense veibredden for minimal inngrep i terrenget maks 3 meter.
- Bruke materialer som kan fjernes enkelt ved avsluttet bruk.
- Utføre regelmessig vedlikehold for å unngå erosjon og skader på naturen.
- Bygge iht. skogsbilveinorm klasse 8

Etter bruk vil vi tilbakestille området til opprinnelig stand og sikre at vegetasjonen og terrenget gjenopprettes i tråd med reguleringsplanens krav.

Vi håper på en positiv vurdering av denne søknaden og stiller gjerne opp for en befaring eller for å gi ytterligere informasjon ved behov.

»

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 i reguleringsplan er å sikre en god trygg utbygging etter nøye planlegging. Reguleringsplan er utarbeidet etter en langvarig prosess der regionale og kommunale myndigheter har kommet med innspill til planarbeidet. Reguleringsplanen for

Rutlebekk er vedtatt i 2013 og bør følges. Det er regulert adkomstvei som er godkjent av Agder fylkeskommune, og det anses ikke tungtveiende grunner til å fravike planen. Veien går ut i fylkesvei. Agder fylkeskommune har i sin uttalelse sterkt frarådet omsøkt vei som ikke følger håndbok N100, og tiltakshaver har bekreftet at håndbok N100 skal følges, men dette fremkommer altså ikke av tegningsgrunnlaget, og anbefaling fra Agder fylkeskommunen om å følge avkjørsel i plan.

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

Selv om alle kriteriene må være innfridd for å kunne gi dispensasjon, vurderer administrasjonen de andre kriteriene for utvalget for opplysning.

Om hensyn i lovens formål: Skal blant annet sikre bærekraft, forutsigbarhet, hensyn til barn og tilgjengelighet. Tiltaket vil stride i mot plan, og det er ikke gitt god begrunnelse for hvorfor ikke avkjørsel og vei kan følge regulert trasé i plan.

Kommunen finner at hensyn i lovens formål blir tilsidesatt i vesentlig grad. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Om regionale og nasjonale interesser:

Saken berører sikkerhet og tilgjengelighet. Agder fylkeskommune fraråder å fravike plan. Det samme innstillingen vurderer administrasjonen. Det er gitt flere tilbakemelding til tiltakshaver at avkjørsel i plan bør følges, men tegningsgrunnlaget tilsier at det ikke gjennomføres. Dette kriteriet er ikke innfridd.

Avveining av fordeler og ulemper:

Ulemper: trafiksikkerhet blir berørt, og planen mister sin funksjon som styringsverktøy. Det er heller ikke avklaring i hvor lenge en midlertidig dispensasjon skal vare, da det ikke er indikasjon på når feltet vil bli ferdig utbygget.

Fordeler: Anses kun for tiltakshaver. Det er forståelig at det ønsker en adkomst til fritidsboligen for å lette transport og adkomst til eksisterende hytte, men det er få argumenter på hvorfor regulert vei i plan ikke skal følges. Det vises til øvrig vurdering i saken, administrasjonen vurderer at det ikke er klart overvekt av fordeler for å kunne gi dispensasjon. Kriteriet er ikke innfridd.

De øvrige kriteriene i § 19-2 anses heller ikke innfridd. Administrasjonen vurderer at reguleringsplan bør følges.

Utvalget gis følgelig råd om å avslå søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Rutlebekken planid: 01607 og at søknaden om midlertidig vei avslås.

Informasjon

Gebyr

Gebyr for søknaden vil i henhold til vedtatt betalingsregulativ for byggesaker bli på:

Beskrivelse	Pkt.	Beløp
Behandling av dispensasjonssøknad	2.2	6 876,-
Totalt gebyr å betale		6 876,-

Faktura for søknaden vil bli utskrevet av kommunekassen.

Informasjon om klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen må fremsettes skriftlig til bygningsadministrasjonen innen 3 uker etter at denne melding er mottatt. Klagen bør være grunnlagt. Klagen skal nevne det vedtak det klages over og hvilken endring som ønskes. I henhold til forvaltningsloven § 18, jf. § 19 kan sakens dokumenter ses ved henvendelse til bygningsadministrasjonen. Det gjøres oppmerksom på adgangen til å be om at vedtakets gjennomføring utsettes, jf. forvaltningsloven § 42 andre ledd. Kommer det klage på et vedtak er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet av Statsforvalteren i Agder. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente.

Konsekvenser for barn og unge

Trafikksikkerhet vil bli dårligere men omsøkt løsning til adkomst.

Konsekvenser for klima og miljø

Inngrep i grøntområde, ellers ingen kjente.

Konsekvenser for folkehelse

Ingen kjente.

Konklusjon:

Utvalget gis følgende råd om å avslå søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for Rutlebekken planid: 01607 og at søknaden om midlertidig vei avslås.

Kopi:

Nabo

Freddy Eriksen

Lene Miriam Egeland

Turid Bente Mathiassen

Torbjørn Mathiassen

Statsforvalteren i Agder

Agder fylkeskommune

Storægrå 28

Storægrå 28

Lyngfjellveien 29

Lyngfjellveien 29

Postboks 788 Stoa

Postboks 788 Stoa

4365

4365

4580

4580

4809

4809

Nærbø

Nærbø

Lyngdal

Lyngdal

Arendal

Arendal

