

Arkicon AS
Østre Strandgate 1A
4610 Kristiansand

Kristiansand 07.03.2025

Gnr. 152, Bnr. 1 og 8, Gnr. 154, Bnr. 1 – Søknad om dispensasjon

På vegne av tiltakshaver, søkes det i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 om dispensasjon fra byggeforbudet i Pbl. § 1-8 og fra formålet i kommuneplanen for utbedring/oppgradering av Bjelleråsveien.

Tiltaket:

Det er i denne omgang 3 tiltak som det søkes om i forbindelse med utbedring/oppgradering av Bjelleråsveien. (henviser til tegninger datert 06.03.2025)

1. Vei flyttet fra 0 til 1 meter mot sør/vest. Dette for å unngå å måtte sprengne i fjell i forbindelse med etablering av grøft.
2. Vei heves fra 0 til 2,0 meter. Gammel vei har et søkk som gjør at det blir en bratt stigning i enden av søkket. Og den ødelegges tidvis mye på grunn av vann. Fylling tilpasses terrenget slik at stigning blir slakere og jevnere. Veien bygges med drenerende masse og bygges for å tåle større mengder nedbør. Viser til beskrivelsen «Plan for ombygging av Bjelleråsveien»
3. Opparbeidelse av møteplass for biler.

Tiltak nr 1 ligger innenfor 100 metersbeltet. Veien ligger dog adskillig høyere enn havnivå. Det er ca 11 meter over havnivå til nederste del av vei. Det er også skog imellom sjøkant og veien.

Veiens opprinnelse strekker seg tilbake til 1869 og er av privat eie. Da ble det bygget en gangvei/kjerrevei. Det var da 3 bebodde gårdsbruk i enden av veien. Kjerre og hest var datidens fremkomstmiddel og eneste måte å få tømmer ut av skogen på. Etter hvert overtok traktor og så en gang på midten av 1970 tallet ble denne utbedret og har siden vært brukt som bilvei. Mest av grunneiere, men også av hytteeiere. Den blir også brukt som turvei for allmenheten. På grunn av økt bruk og behov for vedlikehold ble veien organisert som eget veilag i henhold til dom i Jordskifteretten datert 20.03.2017. Det må søkes om dispensasjon fra tiltak i 100 metersbeltet og fra LNF formålet i kommuneplanen. Dispensasjonen fra LNF formålet må søkes da veien også brukes som adkomst til fritidsbebyggelse og dette er ikke i tråd med arealformålet i kommuneplanen.

Sikker og effektiv transport er vesentlig for sikker bruk og ivaretagelse av eiendommen i forbindelse med skogdrift og gårdsbruket forøvrig.

Veien har en dump og påfølgende bratt stigning ved tiltak 2 og dette fører til at vann skyller bort litt av veien og utbedres ofte. Dette problemet løses ved å fylle ut masse i dump og gradere stigning bedre.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommene med omsøkt tiltak er ikke detaljregulert.

Gjeldende plangrunnlag for eiendommene er kommuneplanens arealdel. Formål: LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Tiltak nr. 1 ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, og det gjelder da et 100-meters byggeforbud etter Pbl. § 1-8.

Det første som må vurderes er om tiltaket medfører en «vesentlig» tilsidesettelse av de hensyn pbl. § 1-8 andre ledd skal ivareta.

Vi må identifisere hvilke hensyn pbl. § 1-8 andre ledd er ment å ivareta. Dersom disse hensynene fremdeles gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt sett ikke være anledning til å gi dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007- 2008) s. 242.

Hensyn:

Hensynene bak byggeforbudet som er gitt i Pbl. § 1-8 er blant annet de strenge nasjonale føringer som følger av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Det følger blant annet av de statlige retningslinjene at bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eventuelle tiltak bør bare avklares i plan og ikke ved dispensasjon.

Det vises her til at byggeforbudet i Pbl. § 1-8 skal forhindre nedbygging av strandsonen generelt og at det skal sikre at det tas hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. I dette tilfelle gjelder utbedring av eksisterende vei. Vi kan ikke se at omsøkt endring påvirker tur bruk, rekreasjon, eller publikums tilgang til sjø. Allmenhetens interesser kan derfor ikke anses for å bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket. Vi kan derfor ikke se at hensynet bak byggeforbudet i Pbl. § 1-8 blir vesentlig tilsidesatt ved å gi den omsøkte dispensasjon.

Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-formål) i kommuneplanens arealdel. Hensynet bak formålet er å ivareta jordbruk, skogbruk og naturlige og viktige friluftsområder. Dette betyr at det må gjøres en vurdering på om tiltaket kommer i konflikt med jordbruk, skogbruk eller friluftsområdene.

Naturmangfold:

Vi kan ikke se at de omsøkte tiltaket berør naturmangfoldet, da det etter søk i Miljødepartementets database ikke fremkommer at det foreligger registreringer nevnt i naturmangfoldlovens § 7 på eiendommen. Naturmangfoldet kan således ikke være problematisk i forhold til søknaden.

Det er fortsatt kulturminne søk etter Miljødirektoratets naturbase med kulturminnesøk. Det er ikke registrert forminner som vil bli berørt av tiltaket, jf. naturbase.

Fordel og ulemper:

Ved bygging i strandsonen og LNF områder er det selvsagt både fordeler og ulemper.

Ulemper med tiltak er at naturområder kan bli berørt og eventuelt forsvinne, friluftsområder kan bli berørt og eventuelt forsvinne og mer matjord kan bli berørt og eventuelt forsvinne.

Restriksjoner på bygging i 100-meterssonen er innført for å sikre allmenn tilgjengelighet til rekreasjonsområder ved sjøen. Dette er et felles gode som det ifølge forarbeidene til loven «skal svært mye til for at dispensasjon kan gis, spesielt i områder med stort utbyggingspress».

Som beskrevet ovenfor, gjelder omsøkt tiltak utbedring av eksisterende vei. Veiens opprinnelse strekker seg tilbake til 1869. Da ble det bygget en gangvei/kjerrevei. Kjerre og hest var datidens fremkomstmiddel og eneste måte å få tømmer ut av skogen på. Etter hvert overtok traktor og så en gang på midten av 1970 tallet ble veien utbedret og har siden vært brukt som bilvei. Mest av grunneiere, men også av hytteeiere. Almennheten bruker også veien som turvei og for å komme til sjøen.

Vi ser ikke noen fare for vesentlige, samfunnsmessige ulemper eller mulighet for skade på helse, sikkerhet og miljø i området ved å tillate omsøkt tiltak.

Å tillate opparbeidelse/utbedring av veier i LNFR områder og innenfor 100 metersbeltet, kan være skadelig for landbruksområder eller friluftsliv. Vi ser ikke at noe av dette er tilfelle her. Veien er allerede opparbeidet og har vært i bruk i 150 år.

Omsøkt tiltak berører ikke dyrka mark.

Vi kan ikke se at omsøkt tiltak berører naturområder som er viktige for biologisk mangfold.

Omsøk tiltak berører ikke kjente kulturminner eller andre bevaringsverdige miljø.

Vi kan ikke se at omsøkt tilbygg berører viktige geologiske forekomster.

Vi kan ikke se at utbedringen av vei og opparbeidelse av møteplass for bil, berører ikke viktige friluftsområder som sti- og løypenett, utfartspunkt eller lekeområder?

Vi mener tiltaket ikke berører eksponerte og sårbare kulturlandskapsområder.

Tiltaket berører ikke vann- og vassdrag vesentlig og ei heller i forhold til kantvegetasjon langs disse.

Omsøkt tiltak er ikke utsatt for støy, ras, flom, elektromagnetisk stråling, eller andre risiko- eller sårbarhetsmessige forhold som har betydning for planlagt bruk, eller omsøkt tiltaket påfører ikke andre økt støy eller fare som nevnt.

Tiltaket vil selvfølgelig være til stor fordel for tiltakshaver og brukere av veien. Tiltaket gir ikke endring av bruken av eiendommene, og tiltaket vil ikke påvirke allmenhetens bruk av strandsonen på noen måte. Det vises videre til at naboeiendommer ikke påvirkes av tiltaket med tanke på utsikt, innsyn eller tap av soltimer. Vi kan ikke se at det foreligger nevneverdig vesentlige ulemper ved det omsøkte tiltaket. Almenheten vil også få bedret tilgang til sjønære områder spesielt for mennesker med dårlig fremkommelighet når veien er utbedret. Vi mener etter dette at det klar overvekt av fordeler ved tiltaket og at vilkårene for å gi den omsøkte dispensasjonen foreligger.

Avslutningsvis vil vi nevne at formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 fremmer bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Denne bestemmelsen vektlegger både personlige og kollektive fordeler, samt avklarer at fordeler for den enkelte tiltakshaver også medfører fordeler for samfunnet som helhet.

På bakgrunn av dette ber vi om at søknaden innvilges.

Med vennlig hilsen

Knut Ove Kristiansen

Daglig leder/Arkitekt

Arkicon AS