



Saksframlegg

Arkivsak-dok. BYGG-24/01037-6
Saksbehandler Thor Berg-Larsen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg	25.02.2025

39/5 og 80 - Moyveien 60 - Politisk førstegangsbehandling - Opparbeidelse av vei – Marit Johanne Unander

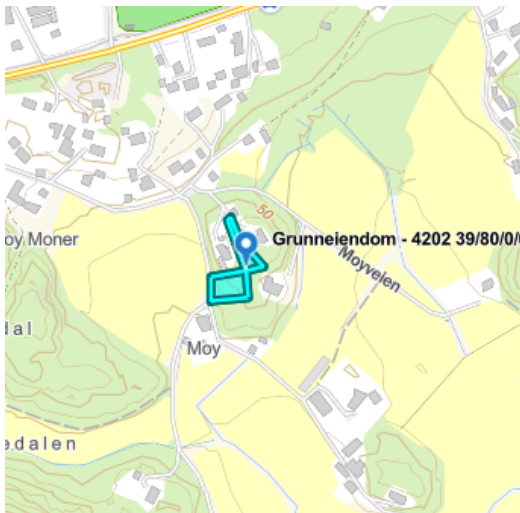
Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg avslår i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2, søknad om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel, - Landbruk, Natur, og Friluftsliv (LNF), og fra reguleringsplan for Grefstadveien vedr. avkjørsel.

Det vises til sakens opplysninger, og vurderingene under.

Tiltakshaver: Marit Johanne Unander

Søker: Gilje Byggrådgivning AS



Kartutsnitt viser tiltakseiendom.

Vedlegg

22_5622-2 1228164_Vei bilde 2 Moyveien 1294239_1_0
22_5622-2 1228164_Vei bilde 3 Moyveien 1294238_1_1
22_5622-2 Henndelse til kommunen 1228164 - Etablering av vei, påkjørsel Moyveien
1294237_2_1
22_5622-1 Ny vei Moy 1291218_1_1
_BYGG-24_01037-2 Merknader til nabovarsel signert 1869395_1_1 239204_1_1
22_5053-2 39_80 - Søknad om ny vei_avkjørsel 1281614_3_1
22_5622-2 1228164_Vei bilde 1 Moyveien 1294240_1_1
Ettrinssøknad
2_KART_Situasjonsplan_Situasjonsplan for vei, gnr. 39, bnr. 5 og 80, Unander, Marit Johanne
3_KORR_Annet_Søkers kommentarer til mottatte merknader på nabovarsling, gnr. 39, bnr. 5 og
80, Unander, Marit Johanne
4_TEGN_TegningNyttSnitt_Lengde og tverrprofil vei, gnr. 39, bnr. 5 og 80, Unander, Marit
Johanne
5_KORR_Dispensasjonssoeknad_Søknad om disp og tillatelse til opparbeidelse av vei,
ettergodkjenning, gnr. 39, bnr. 5 og 80, Unander, Marit Johanne
6_KORR_AndreRedegjoelser_Saksnr.24_00384_Notat fra avholdt forhåndskonferanse med
Thor Berg-Larsen
7_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-1-20240920-1155
8_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-2-20240923-1004
9_KORR_KvitteringNabovarsel_Kvittering-for-nabovarsel-3-20240927-1228
11_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-1-20240920-1155
12_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-3-20240927-1228
13_KORR_Nabovarsel_Nabovarsel-2-20240923-1004
14_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-3-20241010-OLE-DIDRIK-STEENSOHN
15_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-3-20241010-ANNE-LENE-SLÅTTERØ
16_KORR_Nabomerknader_Vedlegg2-til-nabomerknad-ANNE-LENE-SLÅTTERØ-Vedlegg 9
referat fra styremøte
17_KORR_Nabomerknader_Vedlegg5-til-nabomerknad-ANNE-LENE-SLÅTTERØ-Vedlegg 3
Merknader til nabovarsel
18_KORR_Nabomerknader_Vedlegg3-til-nabomerknad-ANNE-LENE-SLÅTTERØ-Merknader til
nabovarsel signert
19_KORR_Nabomerknader_Vedlegg7-til-nabomerknad-ANNE-LENE-SLÅTTERØ-Vedlegg 5
situasjonskart 22.03.2024
20_KORR_Nabomerknader_Vedlegg10-til-nabomerknad-ANNE-LENE-SLÅTTERØ-Vedlegg 8
Forhåndsuttalelse fra Landbruksavdelingen ved Fylkesmannen i Aust Agder
21_KORR_Nabomerknader_Vedlegg6-til-nabomerknad-ANNE-LENE-SLÅTTERØ-Vedlegg 4
plantegnig vei 250422, søknad om vei og tingslysning
22_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1-til-nabomerknad-OLE-JOHAN-STENSVAND-
Moysandveien SA vs søknad om utkjøringstillatelse for ny vei og veirett fra Unander og Ol
23_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-3-20241010-JULIANNE-GELLEIN-
LAURENDZ
24_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-3-20241010-OLE-JOHAN-STENSVAND
25_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-3-20241010-RICHARD-HAUGEN
26_KORR_Nabomerknader_Vedlegg4-til-nabomerknad-ANNE-LENE-SLÅTTERØ-Vedlegg 2 Svar
på søknad om vei 06052022
27_KORR_Nabomerknader_Vedlegg9-til-nabomerknad-ANNE-LENE-SLÅTTERØ-Vedlegg 7
Reguleringsplan Moyveien - tursti
28_KORR_Nabomerknader_Merknad-til-nabovarsel-3-20241010-SISSEL-LUNDE
29_KORR_Nabomerknader_Vedlegg1-til-nabomerknad-ANNE-LENE-SLÅTTERØ-Vedlegg 1
Søknad om vei
30_KORR_Nabomerknader_Vedlegg11-til-nabomerknad-ANNE-LENE-SLÅTTERØ-Vedlegg 10
Uttalelse fra Espen Salvesen
31_KORR_Nabomerknader_Vedlegg8-til-nabomerknad-ANNE-LENE-SLÅTTERØ-Vedlegg 6
Situasjonsplan for vei, gnr. 39, bnr. 5 og 80

Sammendrag

Denne saken gjelder opparbeidet vei i LNF-område. Tiltaket er utført, og det er blitt forklart at veien er ment som adkomst til en ny boligparsell, som ikke er omsøkt enda. Moyveien er regulert privat,

og oppsitterne av veien, eventuelt veilag, har råderetten over dette veistykket av Moyveien. Det har, over tid, blitt varslet inn til kommunen flere ganger om at avkjørselsveien er bygd uten tillatelse. I et møte med aktørene, ble det avtalt at de innen høsten 2024, skulle komme med en søknad. Søknaden må behandles som om tiltaket ikke er utført.

Saken fremstår som konfliktfylt med et stort antall naboer, samt andre brukere av Moyveien. Det foreligger vesentlige merknader til tiltaket. Pga de omfattende terrenginngrepene som er formålsstridige, samt at det er et høyt konfliktnivå anbefaler kommunedirektøren at Teknisk utvalg avslår dispensasjonssøknaden.

Saken vil, dersom Teknisk utvalg vedtar kommunedirektørens innstilling, bli overført for oppfølging ihht. pbl kapittel 32. (ulovlighetsoppfølging)

Bakgrunn

Historikk

Hjemmelshaver av GNR. 39/80, Tom Olsen, søkte om adkomstvei mottatt den 06.05.2022. Saken havnet på «bordet» til kommunal samferdsel, som i brev av 06.05.2022, svarer slik:

«Veien er ikke kommunal og er regulert privat. Det er dere som bruker veien som anses som veieiere/oppsittere av veien. Dette er en privatrettslig prosess, og kommunen kan ikke lage vedtak (*red.anm: etter veglova*) på veier som ikke er kommunale. Det mest vanlige er å opprette et veilag som tar slike avgjørelser for den private veien. (veglova)»

23.05.2022 mottar Bygningsmyndigheten brev fra nabo, Sissel Lunde, om at det er bygget en vei uten at de er varslet ved nabovarsel. Her vedlegges medsendte bilder av pågående arbeid:



05.04.2024 sender Bygningsmyndigheten brev til Tom Olsen, og ber om redegjørelse for den anlagte veien.

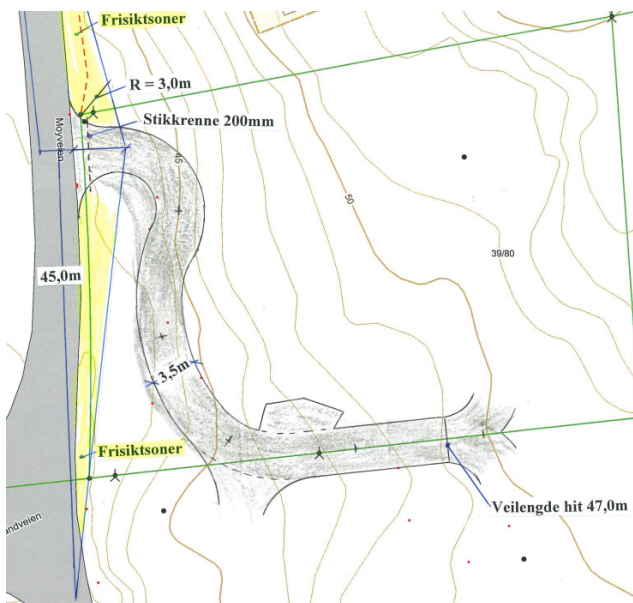
09.04.2024 mottar Bygningsmyndigheten klageskriv fra Moysand Familiecamping, hvor leder av veilaget for Moysandveien Veilag, viser til at de har hatt saken opp til behandling i veilaget, med negativt utfall.

I E-post av 11.04.2024, ber Tom Olsen om utsettelse på besvar av redegjørelsen.

I et avklaringsmøte før ferien i 2024, hvor også Gilje Byggrådgivning AS v/ Esben Gilje var til stede, ble det avtalt at det hele utsettes til høsten 2024 med innsendelse av søknad for veien.

Søknaden

I søknad mottatt den 30.10.2024, søkes det om å få ettergodkjent en adkomstvei til en fremtidig mulig fradelt boligtomt i LNF-område. Moyveien er regulert privat, og er også regulert med adkomster til etablerte boliger. Det er ikke innregulert avkjørsel der veien er bygget. Veien som er bygd, har en lengde på ca. 50m.



likevel valgt så langt det passer å følge denne. For å begrense terrenginngrep har en valgt 3,0 meter radius i avkjørsel. Videre vil maks stigningsforhold bli ca. 15%.»

Det vises til søknadens dispensasjonsvurdering i sin helhet.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarslet i henhold til pbl. § 21-3, og det foreligger merknader til søknaden.

Det foreligger 6stk. merknader som har levert felles merknad. Disse er:

Anne Lene Slåtterø, Moyveien 63

Toralv Skårland,

Sissel Lunde, Moyveien 15

Ole Didrik Steensohn, Moysandveien 10

Anne Steensohn

Ole Johan Stensvand, Moysand Familiecamping og leder av veilaget for Moysandveien

Julianne Gelein Laurendz

Richard Haugen, Moyveien 51

I felles merknad skrives det slik:

Vel:

- Nabovarslet legger feil opplysninger til grunn. Veien som er etablert på tomten er et ulovlig tiltak i et LNF område. Kommunen bekrefter at det ikke foreligger vedtak på vei. Kommunen har også bekreftet at det ikke er søkt om å anlegge vei på eiendommen. Tomten er derfor ikke sikret lovlig atkomst/vei. Deler av veien er videre bygd på Sissel Lunde sin eiendom (Grn.nr. 39/8) uten at Sissel har samtykket eller er varslet. Eier av Grn.nr. 39/96 (Slåtterø/Skårland) er heller ikke varslet.
- Det foreligger ikke godkjent påkjørsel til Moyveien, hvor «veiskulderen» inn mot eiendommen er regulert som turvei.
- «Søknad om vei», som er lagt ved som dokumentasjon i nabovarselet, brukes som dokumentasjon for veirett til søknad om fradeling av boligtomt. Espen Salvesen signerte dette dokumentet 3.5.22. Bakgrunnen for at dette dokumentet ble signert var at Tom Olsen ba om en bekreftelse fra Espen, som nabo, om at han ikke hadde innsigelser mot at Tom Olsen anla vei for å få tilgang til hogst /ved på denne delen av hans eiendom. Tom Olsen presiserte da at veien ikke skulle brukes til bebyggelse. Hadde det vært tilfelle hadde Espen Salvesen ikke signert med «ingen merknader».

Bebyggelse:

- Tomten er uegnet for bebyggelse. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at avstandskrav fra bebyggelse til naboeiendommer er ivarettatt; Grn.nr. 39/96 (Slåtterø/Skårland) og Grn.nr. 39/106 (Salvesen)
- Det bestrides at avstandsmål både til naboeiendommer og landbrukssoner kan ivaretas.

Det vises til merknaden i sin helhet.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse til nabomerknader

«Vi kan ikke se at merknaden inneholder opplysninger som tilsier at våre vurderinger som er lagt til grunn for søknaden er feil. Vi kan heller ikke se at merknadene inneholder konkrete ulemper som tilsier at tiltaket berører naboene i slik grad at det ikke bør tillates. Ber derfor om at merknadene ikke tas til følge. Tiltakshaver har i årenes løp flyttet uthus og (etter anmodning fra kommunen) revet låvebru. Videre har de kjøpt mer areal i krysset mellom Moysandveien og Moyveien for å bedre siktforhold i kryss. Alt dette for at naboer nedenfor skal få bedre tilkomst til sine eiendommer. Trafikken og størrelsen på kjøretøy til Campingen er økt vesentlig og tiltak for å gi plass til møtende trafikk i veikryss til Moysanden har bedret trafikkforholdene for alle de som gjester campingen. Videre har flere naboer fått tillatelse til å legge avløpsledninger på tiltakshavers

eiendom. Tiltaket som nå omsøkes har også flere forbedringer som siktforhold, skaper bedre mulighet for møtende trafikk og legger til rette for at behov for avkjørsel til eiendommene deles i stedet for at det må etableres en ekstra avkjørsel på Moyveien.»

Det vises til søkers redegjørelse i sin helhet.

Kommunedirektørens vurderinger:

Tiltaket

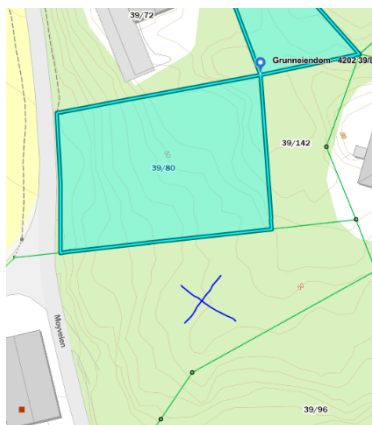
Veien er anlagt uten at det er omsøkt og gitt tillatelse. Kommunedirektøren mener at brevet fra kommunal samferdsel, ikke sier at det er bare å bygge vei inn i LNF-området. Brevet sier kun at det ikke er kommunen som kan gi tillatelse til avkjørsel til den private veien ihht. veglova, og at dette er et juridisk forhold. Selve veibyggingen er et forhold som krever tillatelse ihht. plan- og bygningslovens bestemmelser. Likevel er det anledning, ihht. god forvaltningsskikk, at det gis anledning til å omsøke tiltaket i etterkant. Kommunen behandler da søknaden som om tiltaket ikke er gjennomført. Det er antydning at veien skal serve en fradelt boligparsell, som enda ikke er omsøkt, fra landbrukseiendom GNR. 39/5. Veien er i hovedsak bygd på GNR. 39/80, og de to grunneierne har avtale om veirettigheter av privatrettslig art.

Det er altså ikke gitt, eller søkt om, fradeling av landbrukseiendom GNR.39/5 med en ny boligparsell. En slik søknad vil også være avhengig av dispensasjon. Det samme vil en byggetillatelse på fremtidig fradelt tomt være, samt eventuelle andre tiltak som ønskes på ny tomt.

GNR. 39/80 ligger som en ubenyttet tomteparsell fra tidligere, og det fremkommer av søknaden at det også er tenkt oppført bolig på denne eiendommen. En eiendom som også vil være avhengig av dispensasjoner for å kunne bebygges.

Omsøkt vei er avhengig av dispensasjon fra den regulerte veien da den er avkjørselregulert. I tillegg er veien avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, Landbruk, Natur og Friluftsliv.

Veien er utført med til dels store naturinngrep, i et fra før uberørt areal. Det ligger tett på hensynssonen for landbruk, og kommunedirektøren finner det lite formålstjenlig å anlegge boliger her uten en helhetlig plan.



Tar med et utsnitt av området, hvor blått kryss markerer hvor man har planer for ny boligparsell. GNR.39/80 er markert blå, og denne parsellen har heller ingen adkomstrettighet hvor veien er bygd.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål og reguleringsplanens avkjørselsforhold, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Pbl. § 19-2 gir kommunen mulighet til å gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av samme lov. Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra, eller lovens formål ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, og fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene. Kommunen bør ikke gi dispensasjon når en direkte berørt etat eller regional myndighet har uttalt seg negativt om søknaden.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Vesentlige planforutsetninger må ikke fravikes ved bruk av dispensasjon. Dersom en søknad åpenbart berører konfliktfylt forhold, eller det er klart at tiltaket ikke ville bli lagt inn i den opprinnelige planen, skal tillatelse ikke gis ved dispensasjon. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Dette er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.

Hensynet bak bestemmelsen om regulerte avkjørsler, er å sikre at de eksisterende tomtene/bebygde eiendommene, har adkomst og er sikret dette gjennom regulerte forhold. Hensynet bak LNF-formålet, er å sikre at det bl.a. ikke oppstår tomteparseller som senere ikke kan bebygges, jf pbl § 26-1 og kapittel 27 om vei, vann, og avløp. Videre skal LNF-formålet ivareta forhold rundt landbruk, natur, og friluftsliv. Sidearealet på Moyveien er regulert som friareal/turvei, og kommunedirektøren vurderer at dette formålet vil bli vesentlig tilsidesatt ved at det planlegges 2 stk. boliger som skal serves av den allerede bygde veien. Kommunedirektøren mener dette som er utført, er gal ende å starte en eventuell planlegging av bebyggelse her, og det er gjort tiltak i strid med den samlede plan- og bygningslovgivningen.

Kommunedirektøren vurderer at presedensvirkning av en tillatelse til dette tiltaket, kan i stor grad medføre at andre hjemmelshaver langs Moyveien, Moysandveien og Grefstadveien, kan påberope seg lik behandling ved eventuelle veiprosjekter, delingstillatelser m.m. Det kan dermed være vanskelig å avslå tilsvarende søknader senere, og det vil medføre at planene blir vesentlig tilsidesatt.

Kommuneplanens føringer

Selv om ikke disse eiendommene direkte er underlagt hensynssone landbruk, ligger det omsøkte areal med hensynssonen på alle kanter. Retningslinje for hensynssone landbruk, i bestemmelsene til kommuneplanen, sier flg. i i punkt 4.5:

«Innenfor hensynssonen landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulempere for jordbruksområdene. De regionalt viktige landbruksområdene er de viktigste arealene i Grimstad for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegges strengeste jordvern.»

Alternativ løsning

Kommunedirektøren anbefaler tiltakshavere på de to eiendommene å spille inn forholdet til kommuneplanarbeidet, for å forsøke å legge dette området inn i kommuneplanen som fremtidig/nåværende boligformål.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at hensynene bak bestemmelsen/formål blir vesentlig tilsidesatt, og at fordelene ved å gi dispensasjon ikke er klart større enn ulempene. Da nødvendig dispensasjon anbefales avslått, er det ikke tatt stilling til selve tiltaket. Da tiltaket ikke oppfyller lovens krav til å innvilge dispensasjon, anbefaler kommunedirektøren at Teknisk utvalg avslår søknaden.