

Grimstad kommune

Vafjellveien, 30.10.24

Søknad om dispensasjon og tillatelse til opparbeidelse av vei, gnr. 39, bnr. 5 og 80

Tiltakshaver: Marit Johanne Unander, Moyveien 60, 4885 Grimstad, e-post:
kristinunander@yahoo.no

Gnr. 39, bnr. 5 og 80

Gjeldende plan: Kommuneplan for Grimstad 2019-2031.

Arealformål: LNF.

Reguleringsplan: Eksisterende adkomstvei er regulert gjennom reguleringsplan for Grefstadveien. Reguleringsformål «privat vei».

Hensynssoner: Deler av eiendom 39/5 er omfattet av hensynssone Landbruk. Men ikke der hvor veien er plassert.

Innledning

Veien er i stor grad bygget. Dette ble gjort etter kontakt med kommunen hvor det fremkom at dette kunne gjennomføres uten søknader. I etterkant er dette oppklart til å være en feil vurdering, men medførte altså at bygging ble utført i god tro.

Det er i nytt møte med kommunen (7.5.24) avtalt at tiltaket må søkes ettergodkjent.

Veien er ment å være en felles vei for gnr. 39, bnr. 80 og til en del av eiendommen gnr. 39, bnr. 5.

Bnr. 5 har allerede en avkjørsel og vei inn på parsellen, men både utkjøring (skrått på adkomstveien) og siktsoner er ikke av optimal karakter. Det er derfor vurdert slik at det er bedre med en felles avkjørsel med vesentlig bedre avkjørselsforhold og også en fordel at en unngår å øke andel avkjørsler på adkomstveien (Moyveien).

Det er tinglyst en rettighet mellom disse eiendommene for felles vei.

På parsellen av bnr. 5 planlegges det fradeling og oppføring av 1 stk bolig i nærmeste fremtid.

For bnr. 80 er det ingen umiddelbare planer om bolig, men kan selvfølgelig ikke utelukke at det er noe som kommer i fremtiden.

Hele området fra Fevikveien og videre ned langs Moyveien (og til dels videre fra disse eiendommene), er i stor grad bebygget. Slik sett velegnet for fortetting slik både nasjonale- og lokale planer ønsker

Tiltak det søkes dispensasjon og tillatelse til:

- Ettergodkjenning av etablert vei med forbedringer

Natur

Arealet er ikke beliggende i et område med spesiell betydning i forhold til vernede arter eller andre naturverninteresser.

Følgende er undersøkt og ikke funnet i umiddelbarnærhet:

- Kulturminner
- Naturvernområder
- Naturtyper
- Verdifulle kulturlandskap

- Utvalgte kulturlandskap

Følgende er undersøkt og funnet i området

- Rødlistede arter.
- Nasjonale arter

Det er gjort registreringer av gråspurv og gulspurv ved våningshus og uthus på bnr. 5. Gulspurv er relativt vanlig i jordbruks- og kulturlandskap over store deler av Norge, men fåtallig i nordlige deler av Norge. Hekker gjerne i tilknytning til skogkanter. Rødlistestatus - sårbar. Gråspurv hekker over hele landet, men ikke i ubebodde områder. Den er flink til å tilpasse seg mennesker. Rødlistestatus – nær truet. Vanskelig å se at tiltaket vil påvirke disse på noen negativ måte.

Tiltakets virkning på naturen

Ved behandling av byggesaker skal prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 legges til grunn. Etter undersøkelser i tilgjengelige kartdata er det ikke funnet registreringer av viktige naturtyper, arter eller annet viktig naturgrunnlag i området som i urimelig grad kan påvirkes av tiltaket. Omkringliggende natur er av en slik karakter at det ikke er grunn til tro at det finnes sårbare naturtyper som ikke er registrert som vil kunne bli skadelidende som følge av gjennomføring av tiltaket. En finner at kartleggingen som er gjennomført er foretatt på et tilfredsstillende detaljnivå for å registrere og ivareta verdifulle naturtyper og/eller arter i området, og at det følgelig ikke er behov for ytterligere kartlegginger. Det er heller ikke kjent at det foreligger erfaringsbasert kunnskap som tilsier at naturmiljøet vil bli skadelidende i urimelig stor grad som følge av tiltaket.

På bakgrunn av eksisterende informasjon og kunnskap, mener vi å ha tilfredsstillt kravet til kunnskapsgrunnlaget som skal ligge til grunn for beslutningen, jfr NML § 8. Det er heller ikke grunn til å vise ytterligere til "føre-var-prinsippet", jfr § NML 9 i denne saken, da det ikke kan vises til sårbare forekomster som kan bli skadelidende. NML §§ 10-12 er følgelig ikke relevante.

Søknad om dispensasjon og nærmere info til saksbehandler:

Av rammer/ marginer for dispensasjonen søker vi om følgende:

Jfr. Grad av utnytting kap. 4, Rundskriv H-8/15, SAK 10, § 6.3 b (Veiledning): Kommunen skal i den utstrekning det er nødvendig oppgi hvilke toleransegrenser som gjelder for plassering av tiltaket.

Samfunnet bør ikke sette strengere marginer enn det som har betydning for avgjørelsen av byggesak.

Veien er som tidligere nevnt i stor grad bygd. Men i forbindelse med prosjektering for søknad, er en kommet frem til at noen endringer bør gjøres for bedre tilpasning. Noe av endringene er dekket av løsmasser og en har derfor ikke full oversikt over fjell og hvor fjellets sprekker går. Vi er kjent med at fjæregrenitten ofte har store sprekker og ved behov for sprengning vil en kunne følge disse og prøve å unngå skjemmende sprengningssår.

Ber om en toleranse/margin på +/- 2,0m og +/- 1,0 meter i høyde.

Minimumsavstander til nabogrenser (utover avgitt rettighet) osv er kjent og vil naturligvis ikke overskrides eller omfattes av marginer.

Ytterligere opplysninger Vei og avkjørsel.

Omsøkt avkjørsel vil få frisisiktsoner på 45,0 og 80,0 meter. Lengde på vei frem til den deles mellom eiendommene er 47,0 meter.

Fartsgrensen på stedet er ikke angitt, men dette må ansees som tettbebygd område og naturlig at den ikke overstige 40 km/ timen. For veier med denne fartsgrense har Agder fylkeskommune krav til siktkrav på 4 x 30 meter.

Veien er planlagt til bruk for 2 tomter, hvor av den ene planlegges å bebygges i nær fremtid. Kommunens vegnormal anes ikke fullt ut å være gjeldende for avkjørsler som disse, men vi har 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%.

I den grad det er behov, søker vi fritak fra Kommunens veinormal for stigningsforhold.

Vi kan ikke se at fraviket får negative konsekvenser for kvalitet, miljøkvalitet, ytemiljø eller HMS. Lengde på vei, antall brukere, fart og avvikets størrelse tilsier at det heller ikke får nevneverdig store konsekvenser for sikkerhet.

Fraviket vil ha positive konsekvenser for estetikk ved å unngå sprenging på den øverste delen av veien.

Moyveien er regulert i reguleringsplan for Grefstad.

6. Spesialområder, PBL § 25.6:

6.1 Privat veg Dette gjelder innenfor eksisterende veg med en bredde på 2 m som vist på planen

5. Friområde, PBL §25.4:

Dette gjelder minimum 1 m av eksisterende veg som vist på planen. Arealet skal kunne trafikkeres også av motorkjøretøyer.

Dvs total veibredde er regulert til 3,0 meter, hvorav 1,0 meter skal være felles for motorkjøretøy og turveg. Felles avkjørsel på dette stedet vil være bedre enn 2 separate.

Utvidet bruk av avkjørsel og veirett

Moyveien har regulert avkjørsel fra Fevikveien og utvidet bruk av denne ansees ikke å trenge egen behandling.

Det må legges til grunn at den omsøkte veien ble bygget på et tidspunkt da Moyveien var en kommunal vei. Som beskrevet tidligere ble dette gjort i god tro etter rettledning fra kommunen. Når det nå likevel viser seg at veien må omsøkes må en legge til grunn forholdene som var på det tidspunktet.

For eksempel bestemmer Grunnloven at ingen lover skal ha tilbakevirkende kraft. Det betyr at dagens regelverk ikke uten videre kan brukes på gamle byggeprosjekter. De må vurderes etter datidens regler.

Dagen situasjon

Eiendommen adkomstveien ligger på er for øyeblikket umatrikulert og det er ikke opprettet noe nytt veistyre.

Det er innhentet et veirettsnotat fra jordskifte kandidat Torbjørn Mykland (se vedlegg).

I notatet konkluderes det med at det ikke trengs noe egen tillatelse fra nytt veistyre for å kunne få utvidet veirett for fradeling av parsellen.

Naboer er varslet etter vedlagt liste. Det er mottatt merknader innen frist. Merknadene er kommentert i eget vedlegg.

Dispensasjon

Jfr pbl §19-1 søkes det dispensasjon fra:

- Kommuneplanens arealformål LNF.
- Reguleringsplanens arealkart for plassering og antall av avkjørsler, flytting av avkjørsel.

PBL § 19,2 andre ledd, første punktum. Vurdering av om hensynet bak bestemmelsene blir vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak LNF-formålet er å ivareta nåværende og fremtidig skog- og landbruksarealer samt viktige friluftsområder.

Avstand til jordbruksarealer er ikke relevant for tiltaket, ikke viktige skogbruksarealer og ikke et område som brukes som friluftsområde. At det gis dispensasjon for bygging av vei vil ikke skape konflikt med skogbruk eller landbruk. Det er en rekke tilgjengelige friluftsområder som mer attraktive. Med dette mener vi at de hensyn LNF-formålet er med å ivareta, ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Det konkluderes med dette at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1. *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*

Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser.

Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig.

Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

Søknaden og dispensasjonsvurderingen viser at tiltaket er tilpasset formålsbestemmelsen. En har hensyntatt den enkelte(eier) ved å tilpasse tiltakene til nåværende behov. Hensyntatt samfunnet og fremtidige generasjoner ved å legge til rette for bedre adkomst og trafikkssikkerhet. Dette gir en bærekraftig utvikling og hensyntar miljø og landskap. Tiltaket er i samsvar med lov og forskrift, og dispensasjonsvurderingen viser at det er forsvarlig iht arealformål. Forutsigbarhet og medvirkning er ivaretatt, konsekvenser for miljø og samfunn er beskrevet og vurdert til å ha en rekke positive konsekvenser. Estetisk utforming og påvirkning av omgivelsene er ivaretatt
Vi har vurdert at hensynet til lovens formål (pbl § 1.1) ikke blir vesentlig tilsidesatt.

PBL § 19-2, andre ledd, andre punktum. Begrunnelser for dispensasjonen, avveining av fordeler og ulemper:

- + Gir bedre avkjøringsforhold
- + Bedre siktsoner
- + 1 stk felles avkjørsel bedre enn 2 stk separate avkjørsler

Denne oppstillingen viser at det etter en helhetlig vurdering helt klart er overvekt av fordeler som ikke bare tilsier at det kan gis dispensasjon, men også at det bør gis dispensasjon.

Sammendrag:

En samlet vurdering av tiltaket mot dispensasjonsvurderingen viser helt klart at det er anledning til å gi dispensasjon.

Dispensasjonsvedtaket i PBL § 19-2 er utformet slik at når et tiltak tilfredsstiller denne bestemmelsen, har tiltaket en samlet overvekt av fordeler for forhold det skal tas hensyn til. Det betyr at en har kommet frem til et resultat som er en forbedring av den bestemmelsen eller plan som ligger til grunn. Etter loven er det da anledning til å gi dispensasjon.

Vi står til disposisjon for dialog og spørsmål dersom det skulle være sider ved tiltaket som trenger nærmere avklaring. Vi ber om at saksbehandlere befarer eiendommen sammen med søker/ tiltakshaver dersom det foreligger negativ innstilling til vedtak.

Med vennlig hilsen

Esben Gilje

Gilje Byggrådgivning AS

924 25 096

esben@giljebyggraadgivning.no