



## *Saksframlegg*

### **Søknad om dispensasjon - etablering av vei - fra GB 38/1 og over til GB 38/9 - Vaglemyra**

| Utv.saksnr | Utvalg                 | Møtedato   |
|------------|------------------------|------------|
| 92/19      | Plan- og miljøutvalget | 22.05.2019 |

#### **Rådmannens forslag til vedtak:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for etablering av traktorvei over GB 38/1 fram til snuplass/tørkeplass for ved på GB 38/9. Det vises til søknad med vedlegg mottatt i kommunen den 08.03.2019.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Veien og snuplass/tørkeplass må i sin helhet opparbeides utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

#### **Saksprotokoll i Plan- og miljøutvalget - 22.05.2019**

##### **Behandling:**

Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for etablering av traktorvei over GB 38/1 fram til snuplass/tørkeplass for ved på GB 38/9. Det vises til søknad med vedlegg mottatt i kommunen den 08.03.2019.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Veien og snuplass/tørkeplass må i sin helhet opparbeides utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

##### **Votering:**

Det ble votert i følgende rekkefølge:  
Rådmannens forslag

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalget fattet enstemmig vedtak.

### Vedtak:

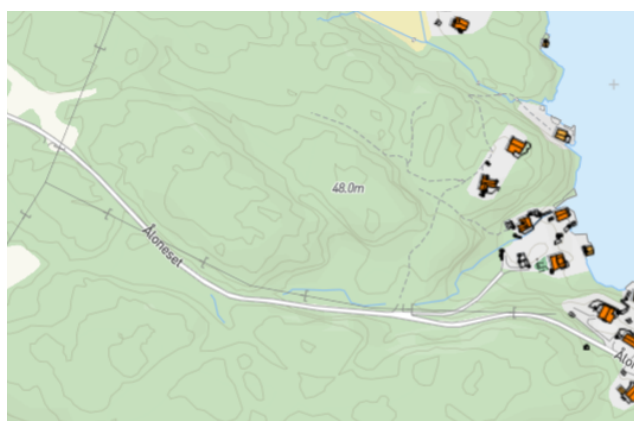
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 godkjennes søknad om dispensasjon for etablering av traktorvei over GB 38/1 fram til snuplass/tørkeplass for ved på GB 38/9. Det vises til søknad med vedlegg mottatt i kommunen den 08.03.2019.

### Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

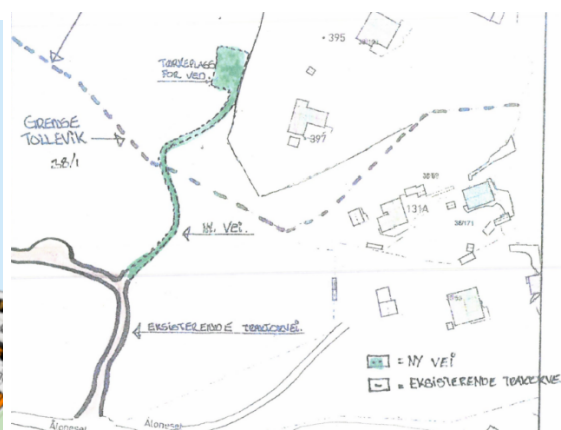
- Veien og snuplass/tørkeplass må i sin helhet opparbeides utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

### Bakgrunn for saken:

I utgangspunktet ble det søkt om som en forlengelse av eksisterende traktorvei/landbruksvei over GB 38/1 for å få tilgang til tømmer som pr. i dag er vanskelig tilgjengelig. En landbruksvei krever ikke dispensasjon fra LNF-formålet, men siden man også ønsker å benytte veien som adkomstvei for hytter i området, søkes det om dispensasjon fra formålet.



Oversiktskart



Kart som viser ny vei

### Saksutredning:

#### Søknadens dispensasjonsforhold:

- Fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel.

#### Søknaden:

Det søkes om å etablere adkomstvei fram til tørkeplass/snuplass til bruk for å ta ut tømmer/ved i område som er vanskelig tilgjengelig uten veiforbindelse. Veien kan også benyttes som adkomstvei for to hytter på GB 38/102.

#### Gjeldende plangrunnlag:

Området veien skal etableres i er uregulert, men ligger i område avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel.

#### Naturmangfoldloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens § 8 til 12, og vi kan, ut fra en samlet vurdering, ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med denne.

Vi har vurdert tiltaket og mener kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig og står i rimelig forhold til sakens karakter.

Det kan ikke sies å foreligge risiko for skade på naturmangfoldet, og det fremkommer ikke opplysninger av lokal art i artsdatabanken eller naturbasen, som tilsier at det er spesielle hensyn som må ivaretas. Det er heller ikke forhold som tilsier at det bør gis avslag i forhold til føre-var-prinsippet, da tiltaket ikke vil påføre naturmiljøet eller naturmangfoldet alvorlig skade.

Tiltaket vil ikke føre til økt belastning på økosystemet, og § 11, kostnader ved eventuell miljøforringelse, skal bæres av tiltakshaver. § 12, miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder blir også ivaretatt.

#### **Uttalelser fra annen myndighet:**

Fylkesmannen i Agder sier blant annet følgende i sin uttalelse: «For å få tilgang til en vedskog på ca. 102 dekar er det søkt om å forlenge en traktorvei fram til en snuplass. Veien vil bli bygd rett bak 100-metersbeltet langs sjøen/Hunskilen, men vil ikke bli synlig herfra. Snuplassen skal benyttes som tørkeplass for ved. Som landbruksvei kreves det ikke dispensasjon fra LNF-formålet, men det er likevel søkt om dispensasjon. Dette begrunnes med at veien i ettertid kan bli benyttet som atkomst til hytter. (I så fall bør traktorveien være opparbeidet med en slik standard at den er fremkommelig for en vanlig tohjulsdrevet personbil, jf. lov om motorisert ferdsel i utmark.)

Fylkesmannens miljøvernavdeling har vurdert søknaden opp mot nasjonale og vesentlige regionale interesser vi er satt til å ivareta, men har ikke spesielle merknader.»

Vest-Agder fylkeskommune har ikke uttalt seg til saken innen fristen på 4 uker.

Fagleder miljø og landbruk i Søgne kommune sier følgende i sin uttalelse: «Etter det administrasjonen kan se er det ikke registrert skogbruksaktivitet på eiendommen i kommunens registre på noen titalls år. Dagens eier overtok eiendommen i 2017 og ønsker nå å lage vei. Administrasjonen har vært på befaring og ser at omsøkte vei vil gi tilgang til en relativt stor del av eiendommens skogressurser.

Det er ikke registrert viktige naturverdier som påvirkes av tiltaket.»

Det vises til uttalelsene i sin helhet.

#### **Relevante punkter i ansvarlig søkers redegjørelse i *kursiv skrift*, med administrasjonens påfølgende kommentar:**

*Som avtalt er traséen justert til og komme utenfor 100-metersbeltet. Det er også hensyntatt en annen type stigning enn først beregnet, da det kan åpne muligheter for at også andre kan benytte veien på sikt dersom stigningen blir slakere.*

*Tørkeplassen er også utvidet da det kan åpne for parkering for andre aktører på sikt.*

*Veibredde er samme som sist, 3 meter, det vil bli noe mer skråning som jordkles enn sist, da veien løftes litt fra det bløte området og legges langsmed fjellet for å få lenger veitrasé slik at stigning reduseres.*

*Veien vil selv ved disse tiltakene ligge nedsenket i terrenget og vil ikke være synlig fra sjøen.*

Det ble opprinnelig søkt om veien som en ren landbruksvei. På grunn av at veiens bruk skal utvides til også å omfatte adkomst til hytter, ble søknaden omgjort til en kombinert vei for skogsdrift og adkomst. Det er positivt at veien er trukket utenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og at veiens kurvatur justeres slik at den blir lettere å kjøre på.

*Det er ikke tatt stilling til privatrettslige avtaler som måtte fremkomme av endringer, men endringene bør vurderes ut fra plan- og bygningsloven og da er det dispensasjon fra LNF-formålet, selv om det primært søkes om traktorvei hvor dette er innenfor plan. Men ved å*

*behandle denne søknaden også etter plan- og bygningsloven vil det være lettere for hytter i ettertid å få til en avtale om bruk av veien.*

*Eiere av 395 og 397 er informert om justeringene og de ser positivt på dette, under forutsetning av at veien vil ha en stigning som bil kan benytte.*

Administrasjonen ser positivt på at det etableres en vei som gir tilgang til skog-/vedressursene på GB 38/1 og GB 38/9. Det anses også som positivt at det legges til rette for kombinert bruk som adkomstvei til hytter.

#### **Administrasjonens samlede vurdering:**

Det søkes om å etablere en kombinert landbruks-/adkomstvei fra eksisterende traktorvei og inn mot tørkeplass/snuplass på GB 38/9. Dette vil gjøre tilgangen til ca. 103 dekar lettere, og samtidig legges det til rette for at veien kan fungere som adkomstvei for to hytter på GB 38/102. Siden det legges opp til kombinert bruk, og ikke en ren landbruksvei, vil tiltaket være i strid med LNF-formålet i kommuneplanen arealdel.

Gjeldende kommuneplan er vedtatt i 2019 og er en helt ny plan. Planen er blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Kommuneplanen fastsetter fremtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-6. Tiltak må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

#### Gjeldende lovtekst i plan- og bygningsloven:

##### § 19-2. Dispensasjonsvedtaket

*Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.*

*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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.*

*Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.*

*Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.*

Bestemmelsen inneholder 2 kumulative vilkår, og begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne gis. Det betyr at i første omgang må det vurderes om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Viser vurderingen at de nevnte hensynene blir vesentlig tilsidesatt, skal ikke kommunen behandle dispensasjonen videre.

Byggeforbudet i LNF-området skal ivareta hensynet til landbruk, natur og friluftsjnteresser. I forhold til natur og friluftsjnteresser kan vi ikke se at en vei vil utgjøre noen forskjell. Det vil heller gi allmennheten økt tilgang til området. Veien vil samtidig gi økt tilgjengelighet til skogarealer som til nå har vært vanskelig å utnytte, og vil i den sammenhengen være i samsvar

med formålet. At veien også kan benyttes som adkomstvei til hytter anses å ha underordnet betydning.

Administrasjonen konkluderer med at hvis det blir gitt dispensasjon for etablering av vei vil ikke hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, bli vesentlig tilsidesatt. Vilkåret etter plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd først punktum er derfor oppfylt.

Videre må det, i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum, vurderes om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Dette er et område avsatt til LNF-formål og man kunne ha etablert en landbruksvei uten å søke om dispensasjon fra formålet. I denne sammenhengen vektet det som en betydelig fordel at veiens bruk i hovedsak rettes mot skogbruk/vedproduksjon, noe som er i tråd med formålet.

At veien også kan benyttes som adkomstvei vurderes ikke som en fordel i forhold til LNF-formålet, men vi kan heller ikke se at det er en ulempe at det legges opp til kombinert bruk. Allmennhetens tilgang til området vil heller ikke bli redusert som følge av tiltaket.

Presedensfaren vurderes som liten i dette tilfellet. Enhver sak må imidlertid gjennomgå en individuell behandling. Avgjørelsen i denne saken danner ikke uten videre mønster for behandling av andre søknader.

Dersom det finnes alternativer som ikke krever dispensasjon er dette en ulempe som skal tillegges vesentlig vekt. I dette tilfellet er det den kombinerte bruken som utløser kravet om dispensasjon, og det finnes ikke alternative løsninger med samme bruksområde som ikke genererer krav om dispensasjon.

Etter en konkret vurdering av fordeler og ulemper finner administrasjonen at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, og i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 andre ledd andre punktum kan dispensasjon innvilges.

#### **Rådmannens merknader:**

Rådmannen har ingen ytterligere merknader.

#### **Vedlegg**

- 1 Søknad om dispensasjon for bygging av vei – GB 38/1, GB 38/9 - Vaglemyra
- 2 Kart
- 3 Fylkesmannens uttalelse til dispensasjonssøknad - etablere vei - Vaglemyra - GB 38/1 og GB 38/9
- 4 Uttalelse til søknad om vei - fra GB 38/1 og over til GB 38/9 - Vaglemyra
- 5 Oversiktsbilde GB 38-9