



Byggraad AS  
Fleslandsvegen 235A  
5258 BLOMSTERDALEN

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/7073 - 20/44891

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
09.07.2020

## Rammeløyve med dispensasjon til oppføring av mur - gbnr 428/127

**Administrativt vedtak:** Saknr: 729/20  
**Tiltakshavar:** Knut Asle Geitle  
**Ansvarleg søkjar:** Byggraad AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2, jf. Pbl § 12-4 vert det gjeve dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av forstøtningsmur som omsøkt.

Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert det gjeve rammeløyve for oppføring av mur på følgjande vilkår:

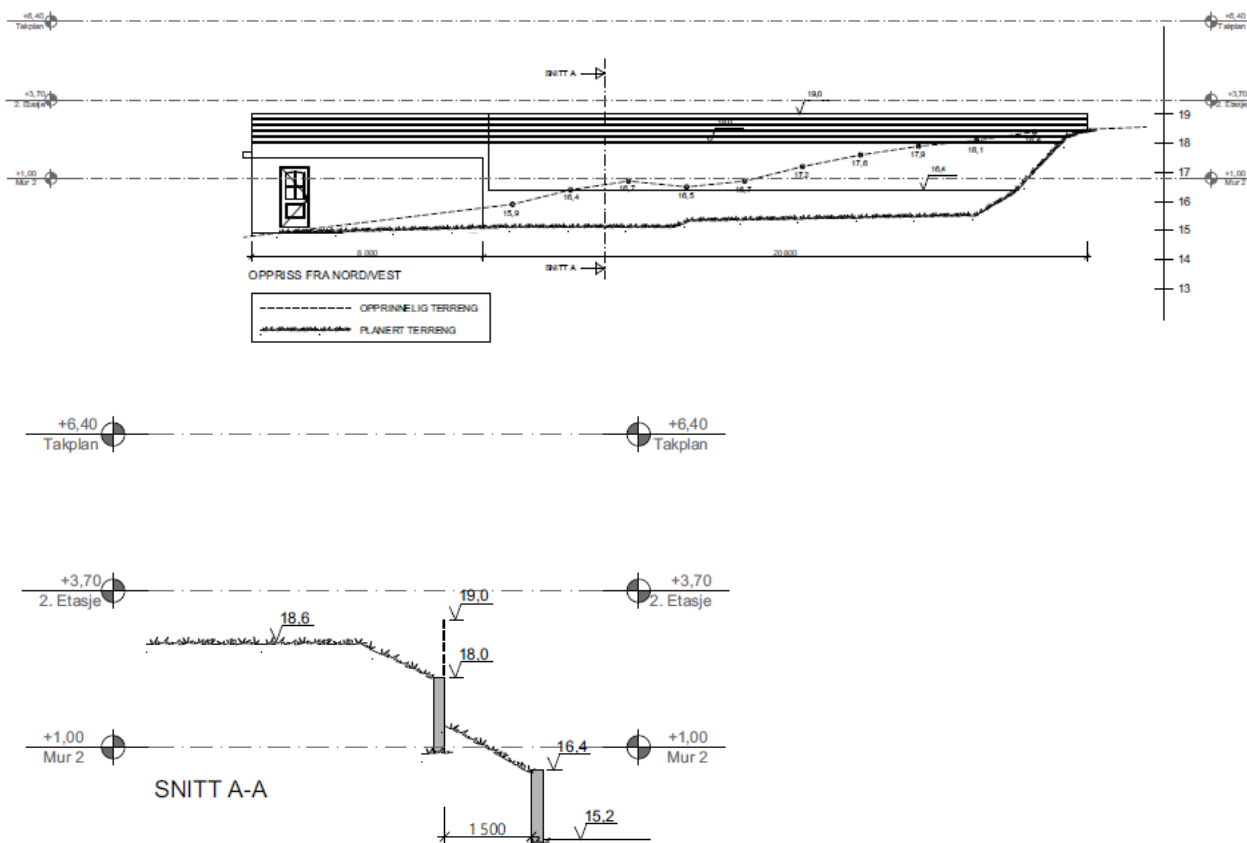
1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 28.02.20 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
2. Toleransegrense for plassering av tiltak vert sett til +/- 20 cm i vertikalplanet og +/- 50 cm i horisontalplanet.
3. Det vert krevd uavhengig kontroll av prosjektering for konstruksjonstryggleik for tiltaket, jf. pbl §24-1.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande sendast inn:

1. Detaljteikningar for prosjektert mur med berekningar av konstruksjonstryggleik.
2. Erklæring for uavhengig kontroll av prosjektering for konstruksjonstryggleik med kontrollplan.

## Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av terrassert støttemur med lengde på ca. 20,8 meter. Fortsøtningsmuren er allerede bygd. Det er søkt om fjerning av delar av etablert mur og oppføring av ny murkonstruksjonen. Høgda på lågaste mur 1 er opplyst til å vere frå 0,4 meter til 1,5 meter, høgda på høgaste mur 2 er opplyst til å vere 1 meter pluss gjerde med høgde på 1 meter.



Det vart tidligare søkt om legalisering av støttemur i sak 19/1540. Det vart gjeve avslag på denne søknaden den 17.12.19. Det er no søkt om endra konstruksjon i form av terrassert mur, der den lågaste muren (1) er plassert 0 meter frå grense mot gbnr 428/126, og den høgaste muren (2) skal flyttast 1,5 meter på eigen grunn på gbnr 428/127. Mellom murane vert terrenget opparbeida med skråning slik at berre ca. 80 cm av mur 2 blir synleg. Toppen av mur 2 vil liggje i nivå med eksisterande plen på 428/127. På toppen av denne muren vil det bli satt opp rekkverk for å hindre fare for fall.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå byggegrensa i reguleringsplanen.

Administrasjon har vore på synfaring den 28.05.20 for å vurdere forholda på staden. Det vert elles vist til søknad motteken 16.03.2020 og supplert 29.06.2020.

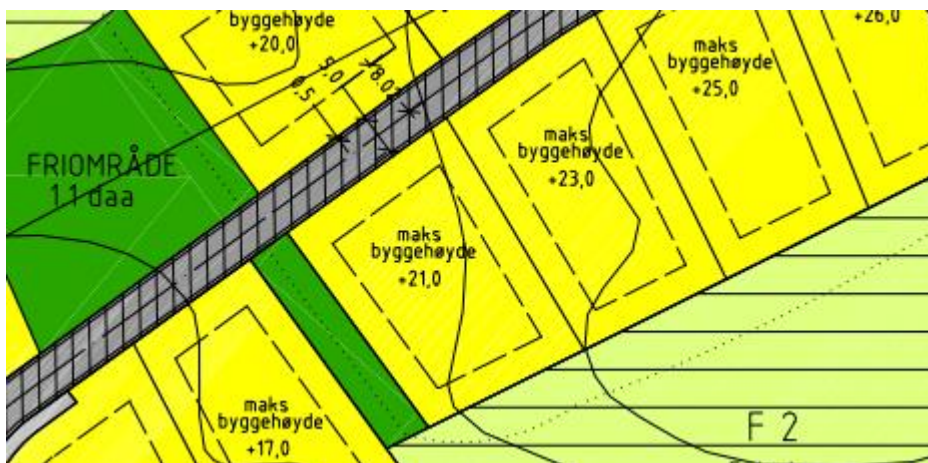
## Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken 16.03.2020. Kommune ba om tilleggssopplysningar i saka i brev den 19.06.2020.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søker 29.06.2020. Søknaden var klar for handsaming den 29.06.2020. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Kvalheim nedre, gnr.28 bnr.1 med ldnr. 12602006000100 er definert som bustad.



Eigedomen er vist med byggegrense mot naboeigedomar. Byggegrensa er plassert ca. 4 meter frå eigedomsgrensa.

I tillegg har reguleringsplanen følgjande føresegn:

**3.1.2** Bygningar skal plasserast innanfor byggegrensene i reguleringsplanen. Endeleg plassering av bygningar må godkjennast av kommunen. Frittstående garasjar kan oppførast inntil 1 meter frå nabogrense mot gult byggeområde i reguleringsplankartet.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Muren er søknadspliktig i henhold til Plan- og bygningsloven. På grunn av sin plassering krever tiltaket dispensasjon fra samme lovs § 29-4 samt reguleringsplanens bestemmelse (pkt. 3.1.2.) vedrørende byggegrense mot nabo. På vegne av Anita Henriksen og Knut Asle Geitle søker vi om dispensasjon fra gjeldende regelverk.

De aktuelle tomtene 428/126 og 428/127 ligger i en vestvendt skråning. Tomtene ble planert slik at planeringsnivået på 428/127 er ca 2 meter høyere enn planeringsnivået på 428/126. I plankartet er det oppgitt at kotehøyde for maksimal byggehøyde på 428/127 kan ligge 2 meter høyere enn kotehøyde for maksimal byggehøyde på 428/126.

Planeringsnivåene innbyrdes mellom tomtene var følgelig i henhold til reguleringsplanen.

For å ta opp nivåforskjellen ble det satt opp en støttemur for å sikre at massene på 428/127 ikke skulle rase ned på 428/126. For å kunne utnytte maksimal del av hagen på 428/127, ble muren satt opp langs grenselinjen. Som tidligere nevnt var dette i henhold til avtale mellom Knut Asle Geitle og hans far som da var eier av 428/126.

Tidligere søknad om legalisering av en noe redusert utgave av eksisterende mur er avslått.

Vi har fått i oppdrag av Anita og Knut Asle å søke om et revidert forslag. Som vedlagte tegninger viser, har vi foreslått å skjære ned eksisterende mur slik at laveste

del av muren blir ca 40 cm høy (mot sør). Ved å beholde horisontal topplinje vil høyeste del av eksisterende mur (mot nord) få en høyde på ca 150 cm.

Ca 1,5 meter inn på Anita og Knut Asles eiendom settes det opp en ny mur. Mellom murene legges terrenget i skråning slik at kun ca 80 cm av den øverste/innerste muren blir synlig. Toppen av den øverste/innerste muren vil ligge i nivå med eksisterende plen på 428/127. På toppen av denne muren vil det bli satt opp rekkverk for å forhindre fare for fallskader.

Ved å terrassere murene/terrenget vil faren for utrasing av masser reduseres og nærmest elimineres. Samtidig vil beplantning mellom murene gjøre at det estetiske uttrykket av tiltaket blir bedre enn eksisterende løsning.

Selv om tiltakshavernes hageareal blir noe redusert ved vist løsning, mener vi at omsøkte murer likevel vil oppfylle deres ønsker knyttet til uteoppholdsareal. I så måte vil vist løsning være en fordel i forhold til en løsning uten støttemur, men kun skråning mellom tomtene.

Hele tiltaket ligger inne på 428/127. Estetisk mener vi at vist løsning ikke vil være en ulempe for berørt nabo.

I henhold til plan- og lovverk kan vi heller ikke se at vist løsning setter til side de hensyn som ligger bak bestemmelsene. Dette på grunn av at tomtene ligger i skrått terreng, og en eller annen form for tiltak var påkrevet for å ta opp høydeforskjellen.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre slik merknader frå eigar av gbnr.28/126 ved e-posten av 11.03.20:

Viser til søknad datert 03.03.2020

**Muren sin høyde:**

Vår første reaksjon på denne søknaden basert på de vedlagte 3D tegninger var positiv. Her virker det som om søker ønsker å bygge en konstruksjon som hensyntar de utfordringer som ligger i landskapet mellom vår eiendom 428/126 og Geitle sin eiendom 428/127. Av tegning nr.1 (se vedlagt pdf) er toppen på øverste mur en naturlig forlengelse fra den eksisterende garasjens tak. Av 3D tegning (pdf. vedlegg 3) syntes det også åpenbart at murens topp går i ett med eksisterende garasje. Når vi leste mål oppgitt i tegning nr. 1 og 2 ble vi imidlertid usikker. Vi reiste derfor ut til hytten fredag 06.03 2020 slik at vi kunne foreta en oppmåling av eksisterende mur.

Når vi måler høyden på muren mot garasjen (mot nord) så er den 273 cm høy. Her er det avvik på 37 cm. mellom vedlagte tegninger og de faktiske forhold. Dette medfører at den øverste muren er 37 cm. høyere enn hva tegningen viser. Hva er riktig?

**Murens lengde:**

Det oppgis i tegning nr. 1 og 4 (vedlegg) at begge murer skal ha en bredde på 22,25m. Det vil si hele bredden mellom garasjen og tomtens grense. Av bilde (Geitle sin mur IMG\_7611) kan man se at fjellet skrå innover mot nord. Hvordan vil Geitle fjerne fjellet i skråningen for å kunne bygge en mur i front på 22,25m?

**Estetiske kvaliteter:**

Vedlegger en del bilder av muren slik den fremstår i dag. Her kan en se at det renner vann under muren. Det er også åpninger med byggsaum som ser stygt ut. Kan Byggraad og Geitle dokumentere at muren er bygget i henhold offentlige forskrifter? Hvilke garanti har vi for at en nedskåret mur har de kvaliteter man kan forvente av denne typen tiltak. Kan kommunen stille krav om etterkontroll fra en kvalifisert og uhildet tredjepart?

**Fremdrift:**

Hvorfor fremlegges det ingen rivningsplan for eksisterende mur? Hvem skal utføre denne jobben? Hvem skal sikre at det foreligger tilfredsstillende dokumentasjon på det nye tiltaket?

Før vi kan ta stilling til søknaden vil vi ha svar på våre spørsmål.

Vi ønsker at det gjennomføres en befaring på tiltaksstedet for å få gjennomgang av hvordan jobben er tenkt utført. Under befaringen vil vi at Byggraad og Geitle skal delta. Vi har tid til å gjennomføre befaringen så raskt som mulig.

Ansvarleg sækjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 12.03.20. Ansvarleg sækjar opplyser at:

Vi viser til mottatt merknad datert 11.03.2020.

På vegne av tiltakshaver ønsker vi å uttrykke tilfredshet med at dere i utgangspunktet er positiv til den foreslåtte løsningen.  
Vi registrerer at der har noen punkter dere ønsker å få utdypet.

#### Høyde.

Muren som i illustrasjonene er vist for enden av støttemuren er ikke garasjemuren. Vi har kun tegnet en avgrensning av støttemuren.  
Vi har målsatt støttemuren, og ikke eksisterende garasje. Eksakt høyde vil bli tilpasset terrenget, men i utgangspunktet er det de oppgitte mål som skal være retningsgivende.

#### Lengde.

Oppgitt lengde har vi tatt fra tegninger utført av NOBI Askøy. Vi har ikke kontrollmålt lengden. Også når det gjelder lengden på muren vil det være nødvendig å tilpasse den til terreng og eksakte eiendomsgrenser.  
Det vil bli valgt en løsning der muren tilpasses fjellet og ikke at fjellet tilpasses muren.

#### Estetiske kvaliteter.

Det vil alltid renne vann på fjellskråninger. Muren vil imidlertid ikke medføre at det renner mer vann, enn om muren ikke hadde vært der.  
Vi er enig med merknadsstiller at ekspansjonsskummet som er eksponert i åpningene ikke ser fint ut, og vil henstille tiltakshaver om at dette fjernes.

#### Fremdrift.

I denne omgang søkes det om rammetillatelse. Det innebærer at detaljer knyttet til gjennomføringsfasen, eller hvem som skal utføre tiltaket ikke er bestemt enda.  
Etter at rammetillatelsen er gitt vil det bli søkt om igangsettingstillatelse. Som vedlegg til søknad om igangsettingstillatelse vil vi opplyse om utførelsesansvar.  
Alt nødvendig produksjonsunderlag vil også være på plass når vi søker om igangsettingstillatelse.  
Med dette som bakgrunn, ser vi ikke behov for en felles befarings på dette tidspunktet.

Vi håper ovenstående opplysninger foreløpig er tilfredsstillende for dere.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 28.02.2020 og mottatt 16.03.2020. På situasjonsplanen er minste avstand til nabogrense vist til å vere 0 meter.

### **Visuelle kvaliteter**

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv, og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve**

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

## **Tekniske krav til byggverk**

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

## **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

## **VURDERING:**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden. Ved dispensasjon frå lov og forskrift skal det leggast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommune kan setje vilkår for dispensasjonen. Vilkår må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre. Administrasjonen stiller vilkår knytte tryggleiken av konstruksjon i byggjeløyve i denne saka.

Søknaden er vurdert opp mot omsyna og føresegnene det vart søkt dispensasjon frå.

Sentralt i administrasjonen si vurdering har vore:

- Omsynet til helse og tryggleik
- Omsynet til kvalitetar i landskapet og estetikk
- Omsynet til ulemper på naboeigedommen gbnr 428/126 (brannspreiing, uteplass, lys og luft mellom bygg)
- Omsynet til byggjegrense i planen

Omsynet bak avstandskravet til nabo er branntekniske tilhøve (unngå spreiiing av brann), samt omsynet til usjenert uteplass for nabo, lys og luft mellom bygningar. Omsynet bak byggjegrense i planen er å regulere bestemt plassering av bygg og konstruksjonar på eigedommar, sikre uteopphaldsareal og ubygd del av tomter. Grunngevinga for søknad om dispensasjon er at det er høgdeforskjell mellom naboeigedomane. Når eigedomane vart planert vart det naudsynt å sikre massar på eigedomen med fortstøtningsmur.

Sjølv om omsøkt muren er plassert i nabogrense mot gnr. 428 bnr. 126 vurderer kommunen at omsøkt løysing vil vere tilfredsstillande når det gjeld både tryggleik, estetikk og plassering.



Fordelane ved tiltaket er at tryggleik for opphald i uteareal på gbnr 428/126 vert ivaretatt, delar av ulovleg oppført konstruksjon skal rivast og nytt tiltak skal prosjekterast og utførast av godkjent føretak i samsvar med gjeldande regelverk. Kommune er samd med søkjar i at ein terrassert mur vil redusere faren for utrasing av massar. Vidare vil omsøkt løysing gi betre sikring av høgdenivået.

Kommunen ser at høgdeforskjellen mellom eigedomane medfører ei stor utfordring ved terrenghandtering og utnytting av eigedomane.

Administrasjonen har vurdert at oppføring av ny terrassert mur ikkje vil medføre fare for brannspreiing pga. materialval. Avstand mellom mur om fritidsbustad på gbnr 428/126 er ca. 4,2 meter og avstand mellom bustad på gbnr 428/127 og fritidsbustad er ca. 9 meter.

Tiltaket vil opne for meir lys og luft mellom eigedomane. Vegetasjon mellom to murar betrar det estetiske uttrykket av konstruksjonen. Tiltaket rårer ikkje uteopphaldsareal på naboeigedommen, og vil vere ei betre estetisk løysing enn eksisterande situasjon. Terrassert mur vil stå fram som mindre dominerande og tilpassa terrenget med betre naturleg overgang mellom to høgdenivåforskjell.

Eksisterande mur er til ulempe for naboeigedommen, grunna høgde og utføring. For å sikre ei god gjennomføring og avhjelpe desse ulempene, set kommunen krav om uavhengig kontroll ved prosjektering av konstruksjonstryggleik i byggesaka.

Kommunen finn at det er fordelar ved tiltaket som er klart større enn ulempene. Etter ei samla og konkret vurdering finn vi at vilkåra for å gje dispensasjon frå regulert byggegrense er oppfylt.

### **Nabomerknad Vurdering**

Eigar av gbnr 428/126 kjem med merknader i saka 03.03.2020. Merknader går hovudsakeleg på uklar høgde og lengde av muren, estetikk og manglande framdriftsplan og prosjekteringsgrunnlaget. Nabo på gbnr 428/126 er positiv til mursikring men vil avklare fleire detalj i prosjektet.



Kommune har etterspurt en del nye teikningar, m.a. teikningar med kotehøgde på terrenget, oppgitt lågaste og høgaste punkta på muren på snitt-teikningar med påført koter i brev av 19.06.2020. Søkjar har sendt inn opplysningar den 29.06.2020.

Ansvarleg søker kommenterte merknader i brev av 11.03.2020 med at kontrollmålingar av lengde og høgde på muren kjem på seinare tidspunktet når prosjekterande vert ferdig med prosjekteringsgrunnlaget. Vidare svarer søker at murane skal tilpassast fjellet og eksakt nabogrensen, eksponjonskummet vert fjerna.

Kommune skal påse ved søknad om igangsetting at alle ansvarsområder, m.a. riving av delar av muren, konstruksjonstryggleik etc. er dekkja med ansvar. Kommune krev uavhengig kontroll for prosjektering av konstruksjonstryggleik i dette tilfellet. Det er søkt om rammeløyve her. Detaljar og prosjekteringsgrunnlag kjem i neste del søknad.

Eigar av gbnr 428/126 vil få vedtaket til klagevurdering.

### **Visuelle kvalitetar**

Kommune vurderer at terrassert mur er et betre løysing enn tidligare omsøkt løysing i sak 19/1540. Kommune er samd med søker at ved å terrassere murane/terrenget vil faren for utrasing av masser reduserast og nærmast eliminerast. Samstundes vil beplantning mellom murane gjere at det estetiske uttrykket av tiltaket vert betre enn eksisterande løysing.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen skal ta stilling til tiltaksklasse i neste del søknad då prosjekterande kjem med erklæring om ansvarsrett og prosjekteringsgrunnlaget.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i [www.naturbase.no](http://www.naturbase.no) og [www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no) og nytta rettleiing frå Fylkesmannen. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2. Dette tiltaket set krav om ansvarleg søker, jf. pbl § 20-3.
- Dispensasjon er søknadspliktig etter pbl § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming av søknad etter pbl følgjer av pbl § 21-7.
- Søknad om tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarslast i samsvar med pbl § 21-3.
- Alle eigedomar må ha lovleg tilgang til vatn og avlaup etter pbl §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentleg veg etter pbl § 27-4.
- Tiltak etter pbl skal utformast i samsvar med pbl §§ 29-2, jf. 29-1.
- Tiltak etter pbl skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter søknad, med grunnlag i pbl § 31-2.
- Tiltaket krev avfallsplan etter TEK § 9-6.
- Tiltaket krev skildring av miljøsanering etter TEK § 9-7.

- Kommunen kan gi dispensasjon viss vilkåra i pbl § 19-2 andre ledd er oppfylt, men bør ikkje gi dispensasjon viss ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden.
- Det kan setjast vilkår for ein dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. pbl § 21-6.
- Ved handsaming av søknaden skal kommune vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 5-3, 3.ledd og gjeldande delegeringsreglement.

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket. Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

### **Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/7073**

### **Ansvar**

Tiltakshavar er ansvarleg for at byggverket vert oppført i tråd med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova, jf. pbl. § 23-1, 2. ledd. Om søknaden er i strid med offentlege føresegner gjeld føresegnene før løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

### **Bortfall av løyve**

Om bygggearbeidet ikkje er sett i gang innan 3 år etter at dette løyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

### **Avfall**

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

### **Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Geitle mur etter - Picture1  
Geitle mur etter - Picture2  
Geitle mur etter.tiltak 1-100 A2  
Geitle mur før tiltak 1-100 A2  
8\_KART\_Situasjonsplan\_428-127 kart\_000805.pdf

**Kopi til:**

Knut Asle Geitle	Eikåsneset 22 C	5131	NYBORG
Terje Oseberg Askeland	Myrdalsvegen	5130	NYBORG
	42 E		

**Mottakarar:**

Byggraad AS	Fleslandsvegen	5258	BLOMSTERDALEN
	235A		