

## Søknad om dispensasjon

Formål: Rive fritidsbolig og føre opp ny bolig med garasje.  
Eiendom Leknesvegen 23, gbnr: 195/36 i Alver kommune  
Tiltakshavere: Maria Fosse Romarheim og Jogeir Romarheim  
Dato: 28.07.2021

### Sammendrag

I forbindelse med oppføring av enebolig og garasje i Leknesvegen 23 søkes det om dispensasjon fra 1) plankrav, 2) avstand til fylkesvei, 3) støysone mot fylkesvei og 4) juridisk byggegrense mot sjø for etablering av forstøtningsmur og tilkobling til vannledning fra sjø.

### Begrunnelse

Iht pbl §19-1 skal søknad om dispensasjon begrunnes. Iht pbl. §19-2 skal det redegjøres for at hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, ikke settes vesentlig til side. Videre skal det dokumenteres at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene

Dokumentasjon på at vilkårene i pbl. §19-1 og pbl. §19-2 er oppfylt, og at det kan gis dispensasjon, følger punktvis gjennom søknaden.

### 1.Søknad om dispensasjon fra plankrav

Det søkes med dette om dispensasjon fra krav om å utarbeide reguleringsplan, for å oppføre en enebolig med garasje i Leknesvegen 23. Eiendommen er en resttomt i et allerede utbygd område.

Bestemmelsen om at det skal utarbeides reguleringsplan finner man i pkt. 2.2 i «Kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2031» (heretter «KPA 2019-2031») vedtatt av kommunestyret i Lindås 15. oktober 2019.

Hensynet bak det generelle kravet om reguleringsplan i pkt 2.2 i KPA 2019-2031 handler om å sikre helhetlig og god planlegging og gjennomføring av tiltak, som skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, jf. pbl. § 11-1.

En planprosess er en demokratisk prosess som er et godt verktøy for planlegging der størrelse, kompleksitet, eller for eksempel teknisk infrastruktur gjør det nødvendig. Regionale myndigheter, statlige myndigheter, naboer og øvrige berørte parter blir varslet og får anledning til å komme med merknad til tiltaket.

Leknesvegen 23 er avsatt til bolig i KPA 2019-2031, og omsøkt tiltak er derfor i tråd med overordnet plan. Se figur 1.

Et krav om reguleringsplan vil medføre en omfattende saksbehandling og ressursbruk for et så lite tiltak som dette. Tiltaket har begrenset påvirkning på omgivelsene og samfunnet da det kun dreier seg om å utnytte eiendommen innenfor utnyttelsesgrad og formålet eiendommen er avsatt til i kommuneplanens arealdel, samt at det har stått en fritidsbolig på

eiendommen siden 1945, og tiltaket vil derfor være en begrenset utvidelse av etablert bruk og funksjon.

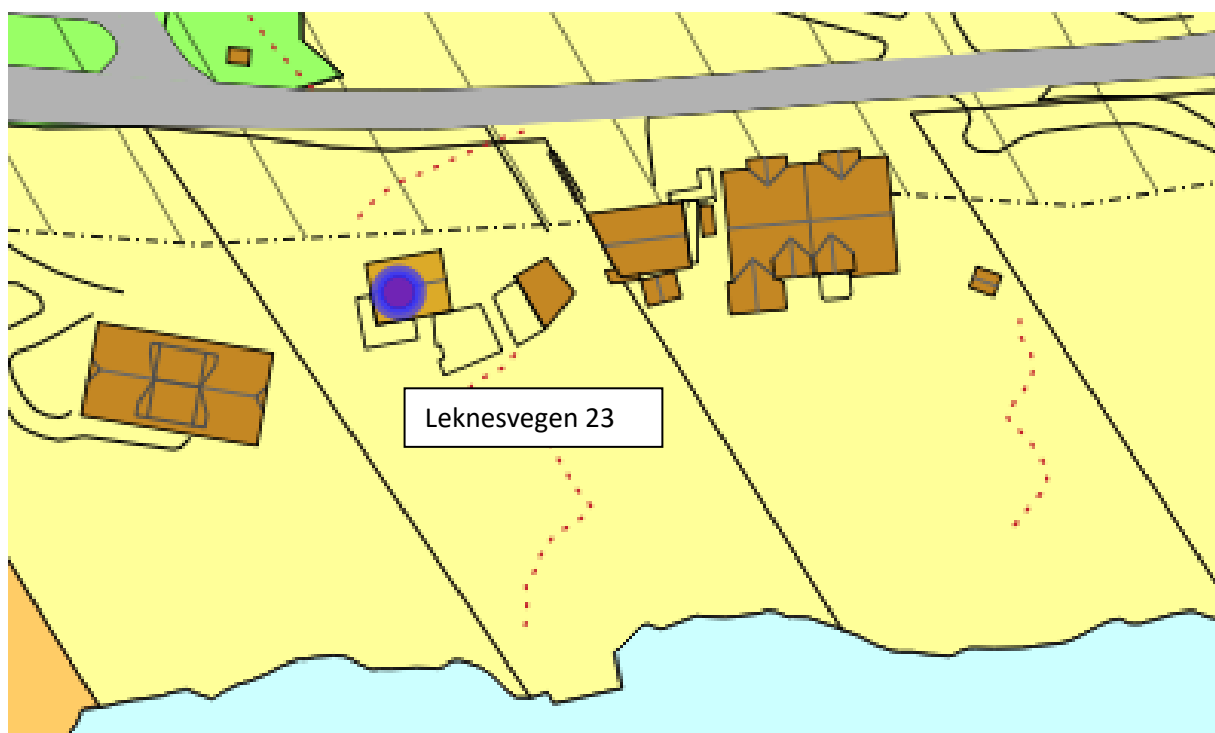
En dispensasjon fra plankravet vil ikke gi uheldige føringer for andre uregulerte områder, da tiltaket i dette konkrete tilfellet er utformet for å samsvare med den etablerte strøkskarakteren med spredt eneboligbebyggelse av tradisjonell karakter. Videre vil en dispensasjon gi mulighet til å få igangsatt et tiltak i tråd med overordnet plan uten urimelig lang saksbehandling og kostnad.

Kompleksiteten og størrelsen på tiltaket gjør det naturlig at det kan gis dispensasjon fra krav om reguleringsplan. Hensynet bak plankravet som beskrevet over vil bli ivaretatt gjennom den ordinære byggesaken sine krav om nabovarsel og mulighet for å gi merknader.

En dispensasjon fra plankravet i denne saken vil ikke få betydning for formålsbestemmelsene i pbl § 1.1, og det er ingen statlige eller regionale myndigheter som er som har uttalt seg negativt til dispensasjon fra plankravet.

Tiltakshaver kan ikke se at det er ulemper knyttet til å gi dispensasjon.

Det er med dette gitt begrunnelse jf. pbl §19-1 for at hensynet bak plankravet ikke settes vesentlig til side, jf. pbl §19-2, andre ledd, samt at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. pbl 19-2, andre ledd, andre setning.



Figur 1 – Figur viser at Leknesvegen 23 er avsatt til bolig i «Kommuneplan for Lindås 2019 – 2031»

## **2.Søknad om dispensasjon fra avstand til fylkesvei**

### **Innledning**

Det søkes med dette om dispensasjon fra byggegrense på 50 meter avstand fra Leknesvegen, da det søkes om tillatelse til å plassere bolig og garasje 15 meter fra vegmidte, forstøtningsmurer henholdsvis 27, 14,5 og 13,5 meter fra vegmidte, og en 14 meter lang atkomstvei 8 meter fra Leknesvegen. Dispensasjonssøknaden omfatter også terrengjustering som vist i situasjonsplan og snitt.

Det gjøres oppmerksom på at Vestland Fylkeskommune (heretter «VLFK») har godkjent plassering av avkjørsel til Leknesvegen 23, i vedtak datert 3.12.2020. Videre angir VLFK i vedtaket 3.12.2020 at en byggegrense på 15 meter vil være akseptabelt i dette tilfellet, situasjonsplan datert 8.11.2020 viser en akseptabel plassering av bygget, og «krav til utforming for avkjørsel» skal følges.

Premisser som er lagt til grunn for den utforming som nå foreligger er vedtak fra VLFK datert 3.12.2020, «krav til utforming av avkjørsel», befaring med VLFK, møte med VLK, dialog med VLFK, referat fra forhåndskonferanse med Alver/Lindås kommune 19.12.2019, gjeldende plan, samt relevante lover og forskrifter.

Det gjøres oppmerksom på en forbedring av situasjonsplan siden 8.11.2020, som beskrives av at:

- Avkjørsel er ikke endret.
- Boligen har nå to etasjer istedenfor tre etasjer og loft. Inntrykket er nå mer dempet sett både fra Osterfjorden i sør, og Leknesvegen i nord. Tre etasjer og loft skapte en dominerende fasade mot sør, samt behov for forstøtningsmurer i betong over to etasjer og etasjeskiller i betong for avstiving.
- Mønehøyde er redusert fra +31,9 til + 31,0 som gir et dempet inntrykk fra Leknesvegen fra nord.
- Høyde på utvendig terreng ved inngang til plan 2 er senket fra +26,8 til +25,8 meter.
- Volum og plassering av boligen har blitt bedre tilpasset nabobebyggelsen.
- Boligen er flyttet 4 meter mot vest, og reduserer dermed terrenginngrep (sprenging) og betongmurer nær nabo sin garasjegrunnmur mot øst.
- Ny plassering av bolig reduserer sjenerende innsyn mot nabo mot øst, og skaper en en bedre løsning for begge parter.
- Det er plassert garasje vest for bolig, 15 m fra vegmidte, som gir bedre snumuligheter på egen eiendom og bedrer trafiksikkerheten både med tanke på avkjørselen, og internt på eiendommen.
- Garasje skaper en støyskjerm mot utomhusareal mot sør, som er positivt i et folkehelseperspektiv.
- Garasje skjermer mot sjenerende innsyn mot nabo i vest, og gir en bedre løsning for begge parter.
- Det lagt til atkomstvei frem til garasje.

- Revidert situasjonsplan redusere høydeforskjeller nord på eiendommen, og gjør derfor utomhusarealet mer tilgjengelig, både generelt, men også for personer med nedsatt bevegelsesevne.
- Revidert situasjonsplan gjør det også enklere å etablere dreneringsgrøft fra Leknesvegen mot Osterfjorden, vest på eiendommen. Ta gjerne kontakt for spørsmål om dette.

### Hensyn

Jf. pbl 19-2 kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.

Formålet til veglova er å «tryggje planlegging, bygging, vedlikehald og drift av offentlige og private vegar» jf. vegl. § 1a.

Bestemmelsen om krav til avstand fra fylkesvei til bygninger finner man i Veglova § 29 som sier at byggegrense skal gå i en avstand på 50 meter fra fylkesvei.

For å forstå hensynet bak bestemmelsen om byggegrense, kan man lese på hjemmesiden til Statens vegvesen (link fra [www.vestlandfylke.no](http://www.vestlandfylke.no)) at «(...) en byggegrense er en fastlagt grense for hvor nær veien du har lov til å bygge. Byggegrensen skal ivareta hensynet til trafikkikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved fremtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien.»

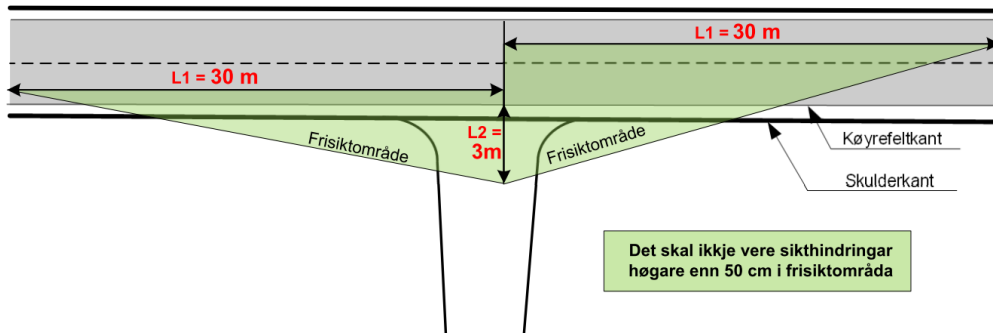
Det legges til grunn at regionale og nasjonale myndigheter ikke har interesser langs Leknesvegen 23, knyttet til fylkesveien, ut over det som er definert i avsnittene over.

For Leknesvegen 23 er hensynene omgjort til de fire punktene «tryggje planlegging», «tryggje bygging», «tryggje drift» og trafikkikkerhet i figur 3. Tabellen dokumenterer hvorfor de aktuelle hensyn ikke blir vesentlig tilsidesatt i denne søknad.

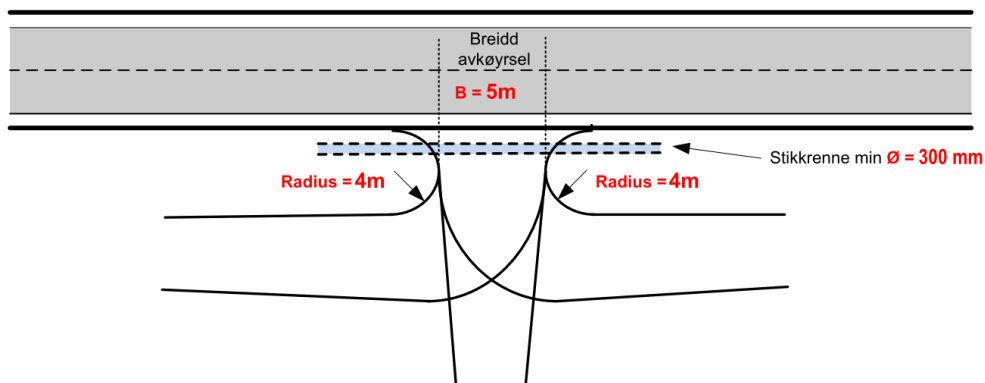
Basert på definisjon av hensyn som beskrevet over, så settes ikke hensyn vesentlig til side på grunn av:

- Omsøkt plassering muliggjør fremdeles planlegging og gjennomføring av alle fremtidige utbyggingsscenarioer langs strekningen.
- Omsøkt tiltak reduserer på ingen måte VLFK sin faktiske mulighet for planlegging og utbygging langs strekningen.
- Den etablerte situasjonen for Leknesvegen 23 har vært lik siden 1945, og omsøkt tiltak ikke vil endre den eksisterende situasjonen på negativ måte.
- 15 m fra vegmidte er oppgitt i vedtak fra VLFK 3.12.20 som akseptabel avstand
- Byggegrense til Leknesvegen frem til 2019 var definert til 15 meter gjennom kommuneplanen for Lindås kommune.
- Omkringliggende bebyggelse er etablert nærmere vei enn omsøkt tiltak, og det eksisterende eller fremtidige bygget i Leknesvegen 23 blir derfor ikke den definerende faktor for fremtidige veilinjer.
- 7,5 m er avstand fra vegmidte til eksisterende boliger i umiddelbar nærhet.

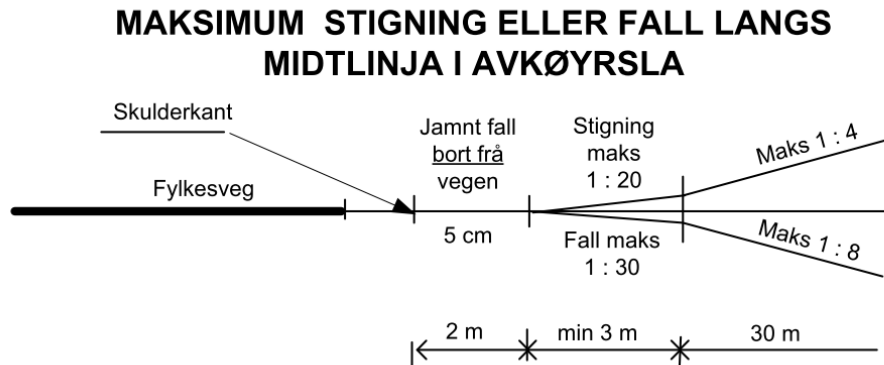
- 5,5 m er avstand fra vegmidte til forstøtningmur på eiendommer i umiddelbar nærhet.
- 10 m er snittavstanden fra vegmidte til nærmeste bygg hos naboer mot øst og vest.
- 15 m avstand til bolig og garasje i LV23 blir dermed lenger enn eksisterende bebyggelse i området
- Omsøkt plassering reduserer på ingen måte Vestland Fylkeskommune sin mulighet til drift av Leknesvegen.
- Søker er videre positiv til dialog med Vestland Fylkeskommune om å bruke tiltaket til å lage en bedre og permanent løsning for vann som renner fra Leknesvegen inn på eiendommen, for å lede det videre til sjø.
- Omsøkt tiltak vil bidra til å bedre trafikksikkerheten på strekningen fra dagens situasjon.
- Minstekrav til sikt i avkjørsel blir opprettholdt jf. figur under.

**MINSTEKRAV TIL SIKT I AVKØYRSLA**

- Krav til utforming av avkjørsel blir oppfylt jf. figur under. Svingradius 4 meter, og dermed 8 meter avstand mellom fylkesvei og atkomstvei.

**KRAV TIL UTFORMING AV AVKØYRSLA**

- Krav til stigning fra skulderkant blir oppfylt.



Samlet betyr dette at en dispensasjon i denne saken ikke vil sette de ovennevnte hensyn til side, og dermed uansett ikke sette hensynet «vesentlig» til side. Vi oppfordrer til å se skjematisk oppstilling i tabell i figur 3, og ta kontakt dersom dere har spørsmål.

Se figur 2 som viser 15 meter avstand med røde piler. Eiendommen ligger i et etablert boligområde, der eiendommer mot både vest og øst har bygninger med avstand mindre enn 50 meter fra fylkesveien.

Det vises for øvrig til nylig godkjent rammetillatelse i sammenlignbar byggesak i Leknesvegen 35 (gbnr 195/71). Eiendommen er lokalisert ca. 50 meter mot øst, og er godkjent med bolig og garasje med 15 meter avstand fra fylkesvei, da dette var en naturlig måte å løse tomten på, og samtidig holde 15 meter avstand til fylkesvei.

Det vises imidlertid til en vesentlig forskjell mellom eiendommene, som er stigningsforholdet på eiendommene. Leknesvegen 23 har et høydenivå mot nord første 25 meter, før høydenivået stuper vesentlig mot sør. Omsøkt plassering er derfor både plassert så langt som mulig vekk fra fylkesveien, samtidig som det er plassert så langt som mulig vekk fra strandsonen. Dette poengteres for å fremheve at det etter mange alternativer og konkrete vurderinger, nå er det gjeldende forslaget som legges frem som det beste sett i et helhetsbilde.

### **Fordeler og ulemper**

Jf. pbl 19-2 skal fordelene være klart større enn ulempene for at det kan gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon fra byggegrense for denne konkrete løsningen er at den er utformet slik at:

- 1) Løsningen forbedrer trafikksikkerheten vesentlig på strekningen med etablering av ny og forbedret avkjørsel til fylkesvei, som tilfredsstillers dagens krav.
- 2) VLFK sin mulighet for fremtidig drift, vedlikehold og utbedring av Leknesvegen blir på ingen måte endret på grunn av den omsøkte løsningen.

- 3) faktisk fremtidig planlegging og utbygging av eventuell gang og sykkelvei vil ikke på noen måte bli begrenset på grunn av omsøkt tiltak.
- 4) løsningen ivaretar krav om 15 meter avstand fra vegmidte til bolig og garasje jf. vedtak 3.12.2020
- 5) 8 meter avstand fra fylkesvei til privat atkomstvei i Leknesvegen 23, og 15 meter avstand fra vegmidte til bolig og garasje gir tilstrekkelig areal for å løse alle realistiske fremtidige utvidelser langs Leknesvegen.
- 6) løsningen tilfredsstillende krav om stigningsforhold på 1:8 i privat atkomstvei, som skaper en oversiktlig og trygg situasjon jf. «krav til utforming av avkjørsel»
- 7) løsningen gir høydeforskjell fra +27,8 i fylkesvei til + 25,8 ved inngangsdør, som vurderes som en liten høydeforskjell i dette konkrete tilfellet.
- 8) løsningen tilfredsstillende «krav til utforming av avkjørsel» med 8 meter avstand mellom Leknesvegen og privat atkomstvei. Det er en fordel med tanke på at 8 meter er en større avstand enn flere andre eksisterende private atkomstveier langs Leknesvegen fra E39-krysset i sør-vest og Leknes skule. 8 meter avstand er og en forbedring med tanke på at den nåværende gangveien ned til fritidsboligen som i dag ligger 1 meter fra fylkesveien.
- 9) plassering og utforming av avkjørsel og bolig, reduserer nå behov for terrenginngrep i juridisk strandsone i sør til et minimum (0 meter i vest til 3 meter øst).
- 10) utforming av avkjørsel muliggjør gjenbruk av eksisterende betongkonstruksjon mot nord-øst på eiendommen, og man unngår dermed kompliserende arbeid i grense mot øst, som er en fordel for både nabo og tiltakshaver, samt at det reduserer betongbruk som er en fordel med tanke på miljø og ressursbruk.
- 11) løsningen sikrer realisering av et tiltak som er i tråd med overordnet plan.
- 12) løsningen muliggjør etablering av en dreneringsgrøft som kan lede vann fra Vestland Fylkeskommune sin grønne (rør under Leknesvegen), og derfra lede vann sør mot Osterfjorden på en kontrollert måte i rør. Bakgrunn for grønne er basert på innspill fra VLFK på befaring i mai 2020. Grøften vil bli en fordel for VLFK, og eiere av Leknesvegen 21 og 23. Søker er positiv til dialog med VLFK for planlegging og koordinering av arbeid med grønne. Se figur 2.
- 13) løsningen bevarer gråsteinsmur som støtter fylkesveien, da man unngår en løsning som krever å heve terrenget mot gråsteinsmuren. Gråsteinsmur mot fylkesvei ble omtalt av VLFK på befaring mai 2020 å ha verdi på grunn av sin alder og byggeteknikk, samt Leknesvegen sin tidligere status som riksvei. Den konkrete

løsningen respekterer murens verdi, og man unngår i sin helhet at det blir fylling mot gråsteinsmuren.

- 14) konkret plassering av garasje skaper en støyskjerm mellom Leknesvegen og utomhusområdet sør for boligen, som er en fordel i et folkehelseperspektiv.
- 15) konkret plassering av garasje skjermer mot sikt inn til nabo i vest, og gir en bedre løsning for begge parter.
- 16) konkret plassering av garasje, vest for bolig, følger samme prinsipp for plassering som for etablerte garasjer i Leknesvegen 21, 27, 35 og 37. Dette gir en god tilpassing til eksisterende bebyggelse, og skaper dermed et naturlig inntrykk fra Leknesvegen.
- 17) Det vises for øvrig til nylig godkjent rammetillatelse i sammenlignbar byggesak i Leknesvegen 35 (gbnr 195/71). Eiendommen er lokalisert ca. 50 meter mot øst, og er godkjent med bolig og garasje med 15 meter avstand fra fylkesvei, da dette var en naturlig måte å løse tomten på, og samtidig holde 15 meter avstand til fylkesvei.

Fordelene skal være klart større enn ulemperne for å gi dispensasjon, og man må derfor vurdere om tiltaket har noen ulemper.

I mange tilfeller vil en søknad om dispensasjon for byggegrense på 50 meter fra vegmidte føre til ulemper. Dette kan aktualiseres dersom en dispensasjon fører til en faktisk endring i veimyndighetens mulighet til å planlegge, bygge eller drifte offentlig vei innenfor byggegrensen.

I dette tilfellet kan derimot tiltakshaver ikke se at det er ulemper knyttet til å gi dispensasjon, på grunn av faktorer som redegjort for både under hensyn og fordeler. Omsøkt tiltak endrer ingenting i negativ retning i forhold den allerede etablerte situasjonen i området, som for Leknesvegen 23 sin del har vært lik siden 1945.

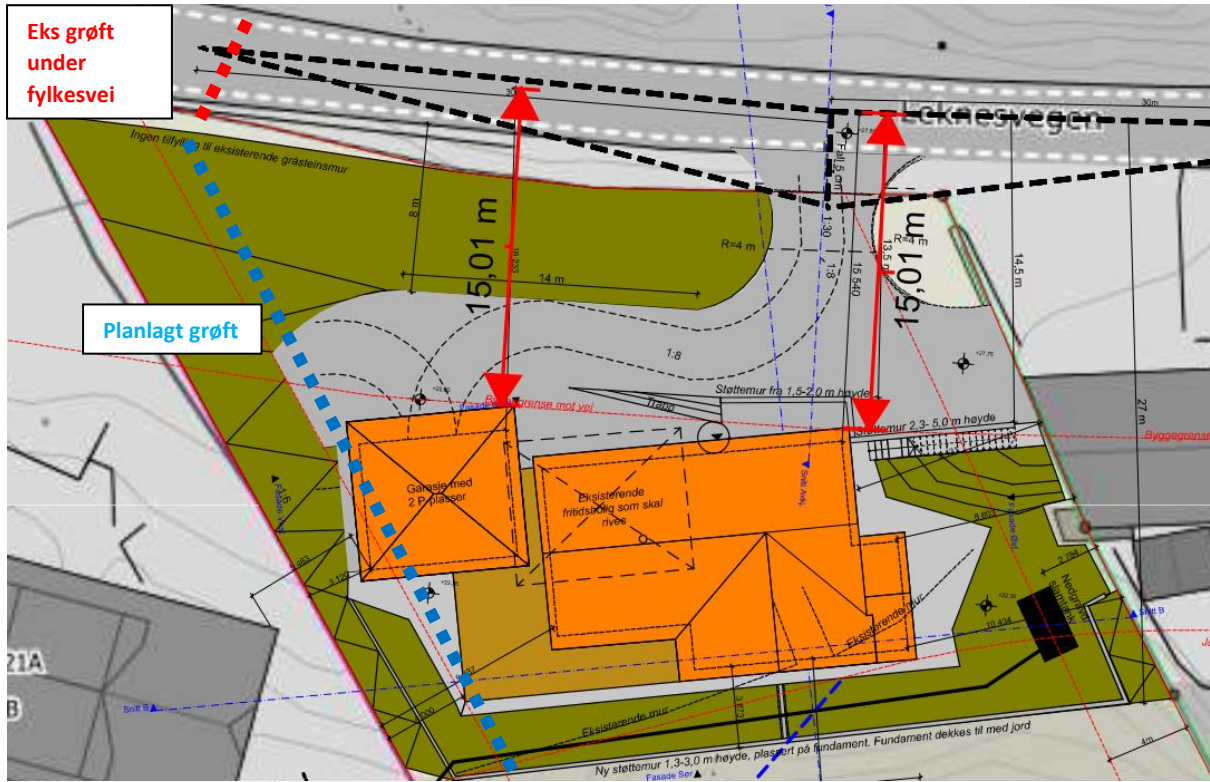
I sum står man i den situasjon at alle oppgaver veimyndighetene har i denne saken med tanke på planlegging, utbygging, drift og trafiksikkerhet er redegjort for og vurdert, og man kan ikke finne at omsøkt tiltak skaper ulemper for noen av oppgavene, men heller fordeler som for eksempel forbedring av trafiksikkerhet.

Det vises for øvrig til de andre dispensasjonene det også søkes om i denne saken og poengteres at det har vært krevende å finne den nåværende løsningen, som er et resultat av en prosess siden 2019. Omsøkt løsning ivaretar nå alle de ulike hensyn som stilles til utforming av tiltaket fra de forskjellige kommunale, regionale og statlige myndigheter.

### **Konklusjon**

Det er med dette gitt begrunnelse jf. pbl §19-1 for at hensynet bak byggegrensen ikke settes vesentlig til side, jf. pbl §19-2, andre ledd, samt at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulemperne, jf. pbl 19-2, andre ledd, andre setning.





Figur 2 - Utklipp viser at planlagt enebolig og garasje i Leknesvegen 23 har en avstand på 15 meter fra vegmidte i fylkesvei, og dermed har en større avstand til fylkesvei enn allerede etablert bebyggelse mot øst.

<b>Hensyn blir IKKE vesentlig satt til side ved å gi dispensasjon for omsøkt tiltak på grunn av årsaker som vist i tabellen</b>				
<i>Hjemmel</i>	<i>Hensyn</i>	<i>Konkretisering av hensyn for Leknesvegen 23</i>	<i>Det søkes dispensasjon for tillatelse til</i>	<i>Hensyn IKKE tilsidesatt ved å gi dispensasjon på grunn av</i>
Formålsbestemmelsen i vegl. § 1 a	"Tryggje planlegging"	-Sikre 50m byggegrense fra vegmidte til bolig og garasje. -Sikre arealbehov for fremtidig oppgradering av Leknesvegen. -Sikre areal for eventuell etablering av gang- og sykkelsti til Leknes skule.	15 m fra vegmidte til bolig og garasje	-Omsøkt plassering muliggjør fremdeles planlegging og gjennomføring av alle fremtidige utbyggingsscenarier langs strekningen. -Omsøkt tiltak reduserer på ingen måte VLFK sin faktiske mulighet for planlegging og utbygging langs strekningen. -Eksisterende bebyggelse er etablert nærmere vei enn omsøkt tiltak -7,5 m er avstand fra vegmidte til eksisterende boliger i umiddelbar nærhet. -5,5 m er avstand fra vegmidte til forstøtningsmur på eiendommer i umiddelbar nærhet. -10 m er snittavstanden fra vegmidte til nærmeste bygg hos naboer mot øst og vest. -15 m fra vegmidte er oppgitt i vedtak fra VLFK 3.12.20 som akseptabel avstand -15 meter avstand til bolig og garasje i LV23 blir dermed lenger enn eksisterende bebyggelse i området
Bestemmlsen om byggegrense på 50 m, jf. vegl. §29	"Tryggje bygging"	-Sikre tilkomst og areal for vedlikehold av eksisterende vei, eller å vesentlig oppgradere/bygge ut "ny" vei langs samme trase. -Sikre nødvendig areal ved eventuell reparasjon av utsklidninger av forstøtningsmurer og lignende.	8 m fra fylkesvei til atkomstvei, i en lengde på 14 meter, i retning vest-øst langs med Leknesvegen	-Omsøkt plassering muliggjør fremdeles planlegging og gjennomføring av alle fremtidige utbyggingsscenarier langs strekningen, som redegjort for over.
Generelle regionale og nasjonale interesser  Vedtaksbrev 3.12.20.	"Tryggje drift"	-Generelt vedlikehold for å sikre at vei er åpen for ferdsel. -Vintervedlikehold, som brøyting, salting, strøing, sette opp brøytestikker mv. -Sommervedlikehold som asfaltering, stripemerking, kantklipping, vedlikeholde veglyst mv.	13,5 m fra vegmidte til forstøtningsmur på 1,5 - 2,0 m høyde  14,5 og 27 m fra vegmidte til forstøtningsmur høyere enn 2 m høyde.	-Omsøkt plassering reduserer på ingen måte Vestland Fylkeskommune sin mulighet til å drift av Leknesvegen. -Søker er videre positiv til dialog med Vestland Fylkeskommune om å bruke tiltaket til å lage en bedre og permanent løsning for vann som renner fra Leknesvegen inn på eiendommen, for å lede det videre til sjø.
	Trafikksikkerhet	Sikre avkjørsel fra Leknesvegen 23 jf. "Krav til utforming av avkjørsle" -Sikre tilfredsstillende siktsoner i 30 meters lengde mot vest og øst -Sikre svingradius på 4 meter for avkjørsel. (Diameter = 8 m) -Sikre maksimum 5 meter bredde på avkjørsel -Sikre 8 meter avstand fra Leknesvegen til intern atkomstvei -Sikre snuplass på egen grunn.		-Omsøkt tiltak tilfredsstiller alle konkrete krav stilt til avkjørsel gjennom vedtaksbrev 3.12.20. -Omsøkt tiltak tilfredsstiller alle generelle krav til utforming av avkjørsel. -Omsøkt tiltak vil bidra til å bedre trafikksikkerheten fra dagens situasjon.

Figur 3 - Hensyn blir ikke vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon fra byggegrense mot vei

### 3.Søknad om dispensasjon fra støysone

Det søkes med dette om dispensasjon fra støysone 220 gul sone iht. T-1442.

Bestemmelsen om støysone finner man i plankartet til KPA 2019-2030 som definerer området som vist på med gult på figur 3 som støysone, og man finner også støysonen omtalt i bestemmelsene til KPA2019-2030 i pkt. 4.1.2 STØYSONE (H200), som igjen viser til «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging».

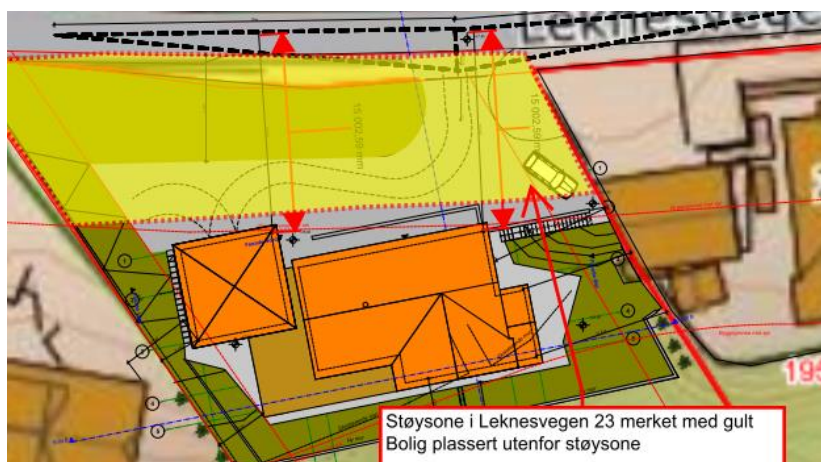
Formålet med retningslinjen er ifølge regjeringens hjemmeside «å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder».

I denne saken vil ikke hensynet bak den juridisk definerte støysonen, med tilhørende forskrift og veileder bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Bakgrunnen er blant annet at boligen er plassert 15 meter sør for fylkesveien, og boligen kommer dermed utenfor støysonen. Videre er oppholdsrom i boligen plassert mot sør, slik at oppholdsrommene er uansett vendt mot den stille siden.

Videre er det tilstrekkelig med uteoppholdsareal på eiendommen for øvrig, og en av nærområdets kvaliteter er tur og rekreasjonsmuligheter til fjord og fjell i umiddelbar nærhet som ivaretar «retningslinjene» sitt formål om «fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder»

En fordel med å gi dispensasjon er at hensynet bak støysonen blir opprettholdt langs eiendommen. En annen fordel med å gi dispensasjon fra støysonegrense mot vei, er at det muliggjør realisering av et tiltak som er i tråd med overordnet plan. Tiltakshaver kan ikke se at det er ulemper knyttet til å gi dispensasjon.

Det er med dette gitt begrunnelse jf. pbl §19-1 for at hensynet bak støysonen ikke settes vesentlig til side, jf. pbl §19-2, andre ledd, samt at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. pbl 19-2, andre ledd, andre setning.



Figur 4 - Bolig og garasje er plassert utenfor støysone mot fylkesvei, markert med gult.

#### **4.Søknad om dispensasjon fra juridisk byggegrense mot sjø for forstøtningsmur og vannledning**

##### **4.1 Forstøtningsmur**

Det søkes med dette om dispensasjon fra juridisk byggegrense mot sjø i KPA 2019-2031 og dermed også pbl. § 1-8, for etablering av forstøtningsmur og terrengsjustering som vist i situasjonsplan og snitt.

Kjernen i saken handler om å flytte en forstøtningsmur fra 0 meter mot sør (i vest) til mellom 2 til 3 meter mot sør (i øst) for juridisk byggegrense mot sjø.

Behov for å flytte forstøtningsmur mot sør er et resultat av krav om å opprettholde 15 meter avstand fra bolig til fylkesvei mot nord. Se figur 4 og 5 senere i dokumentet.

Bestemmelsen om BYGGEGRENSE MOT SJØ OG VASSDRAG finner man i pkt 4.5.1 KPA 2019-2031. Det er gjennom kommuneplanen utarbeidet en dele- og byggegrense som erstatter det generelle byggeforbudet i strandsonen på 100 meter jf. pbl. § 1-8.

Hensynet bak det generelle forbudet mot å bygge i 100-metersbeltet jf. pbl §1-8 er å ta særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Dette handler blant annet om å unngå nedbygging av strandsoner og sikre allmenn tilgang til strandsoner gjennom å unngå tiltak som fører til privatisering av strandsoner mv.

Videre er formålet med den juridisk definerte byggegrensen i KPA2019-2018 å gjøre en lokal vurdering av de faktiske naturforhold i strandsonen i kommunen. Lokal kompetanse kan da gjennom en planprosess gjøre konkrete vurderinger av hva som er en hensiktsmessig byggegrense i kommunen, som samtidig ivaretar nasjonale og regionale interesser.

Det er viktig å belyse årsaken til hvorfor den juridiske byggegrense mot sjø er definert slik som den er i KPA 2019-2031, og forstå hvilke prinsipp som er lagt til grunn for å sikre vern av strandsonen i dette konkrete området. Juridisk byggegrense mot sjø er utarbeidet gjennom kommuneplan på et tidspunkt etter at alle bygningene i Leknesvegen 21, 23 og 27 var oppført. Se figur 5 og 6 senere i dokumentet.

Verdien av å definere den juridiske byggegrensen mot sjø i KPA 2019-2031 i dette området var dermed å sikre at det ikke bygges nye tiltak med mindre avstand til sjø, enn de tiltakene som på tidspunktet allerede var oppført. Samtidig muliggjorde den juridiske byggegrensen mot sjø at området nord for byggegrensen kan vedlikeholdes og utvikles i tråd med overordnet plan.

I denne saken vil ikke hensynet bak den juridiske byggegrensen mot sjø bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon da den omsøkte forstøtningsmuren plasseres og utformes slik at den naturlig flukter med de to eksisterende murene mot hhv. vest og øst, og opprettholder dermed vern av strandsonen i et belte sør for den etablerte bebyggelsen med en avstand til Osterfjorden på ca. 25 til 30 meter. Ingen del av dette tiltaket, hverken mur eller bolig, vil komme nærmere Osterfjorden enn den eksisterende bebyggelsen allerede er dag.

Den videre drøftingen vil vise at fordelene er klart større enn ulempene med å gi dispensasjon fra byggegrense mot sjø i dette tilfellet, og da særlig på grunn av at omsøkt plassering ivaretar intensjonen i kommuneplanen for vern av strandsonen i området.

Det vises for øvrig til nylig godkjent rammetillatelse i sammenlignbar byggesak i Leknesvegen 35 (gbnr 195/71). Eiendommen er lokalisert ca. 50 meter mot øst, og er godkjent med bolig og forstøtningsmur nærmere sjø enn juridisk byggegrense, da dette var en naturlig måte å løse tomten på, samt opprettholde 15 meter avstand til fylkesvei.

Konkret er den juridiske byggegrensen i Leknesvegen 23 definert av plasseringen til eksisterende forstøtningsmur oppført i ca 1945. På naboeiendommer med strandsoner er det boliger oppført på 80- og 90-tallet som har definert plasseringen av juridisk byggegrense mot sjø.

Det poengteres at hos naboer mot øst og vest er det plassering av eksisterende bolig som danner juridisk grense, mens det i Leknesvegen 23 er eksisterende forstøtningsmur som er definerende. Både hos nabo mot øst og vest er forstøtningsmur plassert lenger sør mot fjord, enn juridisk byggegrense mot sjø.

Samlet sett danner i dag de definerende punktene i murene i Leknesvegen 21 og 27 en naturlig linje ift. avstand til Osterfjorden mot sør, som sikrer vern av strandsonen sør for de eksisterende bygningene.

Det er imidlertid den eksisterende forstøtningsmuren i Leknesvegen 23 som har en lengre avstand til Osterfjorden enn for eksempel mur hos nabo mot øst. Se figur 5 nedenfor.

Både med tanke på å danne en naturlig linje i terrenget, samt å skape et likhetsprinsipp i arealdisponeringen av de tilstøtende eiendommene, så er det være naturlig å hevde at forstøtningsmur i Leknesvegen 23 kan trekkes mot sør (i øst) tilsvarende for å komme i flukt med forstøtningsmurer hos tilstøtende eiendommer. Dette passer også fysisk godt med terrenget på stedet. Det er ikke ønskelig å gå ytterligere mot sør enn omsøkt, da terrenget blir vesentlig lavere. Se figur 9 og 10 nedenfor.

En fordel med tiltaket er at plassering av ny mur bidrar til å ivareta regional myndighet sitt krav om 15 meter avstand til fylkesvei, og at planlagt utformingen er godt tilpasset eksisterende murer mot øst og vest. Boligen og muren er dermed plassert så langt vekk fra fjorden som øvrige krav til tiltaket tillater.

Ved utforming av boligprosjektet og vekting av premissene som avstand til fylkesvei mot nord, juridisk byggegrense mot sjø mot sør, naboer mot vest og øst og store høydeforskjeller på eiendommen, har vi vært gjennom mange revisjoner, men mener denne løsningen i sum ivaretar veimyndigheter, naboer, strandsoner og tiltakshaver på en måte som ivaretar alle parter.

Konklusjonen er at plassering av bolig blir slik som vist på vedlagt situasjonskart, med bolig helt i flukt med juridisk byggegrense mot sjø, merket med gult på figur 5. For å fysisk gjennomføre denne plassering må det etableres ny forstøtningsmur, merket med blått på figur 5.

Tilstand på eksisterende gråsteinsmur er til orientering så dårlig at den den uansett ikke kan bære den nye boligen, eller utvidelse av fritidsbolig, og må derfor erstattes når krav om avstand på 15 meter fra fylkesvei legges til grunn.

Plassering av ny forstøtningsmur vil nå danne en naturlig og rett linje i terrenget som vist på situasjonskart og figurer. Ny forstøtningsmur får lik avstand til sjø som de to eksisterende murer hos naboer, og plasseres dermed ikke nærmere sjø enn eksisterende forstøtningsmurer i området.

For å optimalisere endelig plassering av murfot til terrenget, kan endelig plassering bli 0 til 1 meter lenger mot nord på østsiden enn situasjonskartet viser, og dermed redusere inngrepet i den juridisk definerte strandsonen i kommuneplanen. Det er ikke en målsetting for tiltakshaver å gå lenger sør enn fysisk nødvendig, da høydeforskjell gjør at kostnadene øker vesentlig desto lenger mot sør muren plasseres.

Høyde på overkant ny mur vil ha samme kotehøyde som overkant eksisterende mur har i dag. Denne høyde er det laveste punkt plan 1 i bolig kan plasseres, samtidig som løsning for avkjørsel på eiendommen mot nord, og inngang til plan 2 blir ivaretatt.

Forstøtningsmur er planlagt oppført i naturstein med murfot i betong, som forankres til fjell.

Selv om høyden på muren ikke heves fra dagens situasjon, vil tiltakshaver som avbøtende tiltak legge jord på murfoten i slik høyde at det kun er de tre øverste meterne av muren som blir synlig fra fjorden (fra sør). Dette er en forbedring fra slik situasjonen er i dag.

Som dronefoto i figur 4 viser, så vil kratt og buskvekster sør for forstøtningsmur også være med å dempe inntrykket av muren sett i fra Osterfjorden (fra sør).

Det er også viktig å fremheve at forstøtningsmuren ikke vil ha en privatiserende effekt på strandsonen, fra slik situasjonen har vært siden 1945. Ny forstøtningsmur er kun en mindre endring av den eksisterende situasjonen, som har vært lik siden 1945. Terrenget sør for forstøtningsmuren er bratt og ikke brukt som turområde eller lignende.

Det er lagt stor vekt på at bolig og mur skal passe inn i den eksisterende bebyggelsen, og at plassering av bolig og mur ikke skal være plassert så langt mot sør at det tar siktsoner fra naboer.

Noe som taler for å gi dispensasjon er at nabo mot øst er positiv til plassering av ny mur, da ny mur er med å forankre nabo sin eksisterende mur. Vennligst se samtykkeerklæring for bygging ved grense for dokumentasjon.

Det taler også for å gi dispensasjon i dette tilfellet at eiendommen er bebygd fra før, og at tiltaket vil medføre en mindre endring for området, enn om eiendommen hadde vært ubebygd.

Det er også en fordel at dispensasjonen i dette tilfellet bidrar til å realisere et tiltak som er i tråd med overordnet plan for området. Tiltaket bidrar dermed til å sikre vekst og utvikling i nærområdet.

Det vises for øvrig til de andre dispensasjonene det også søkes om i denne saken og poengteres at det har vært krevende å finne den nåværende løsningen, som er et resultat av en prosess siden 2019. Omsøkt løsning ivaretar nå alle de ulike hensyn som stilles til utforming av tiltaket fra de forskjellige kommunale, regionale og statlige myndigheter.

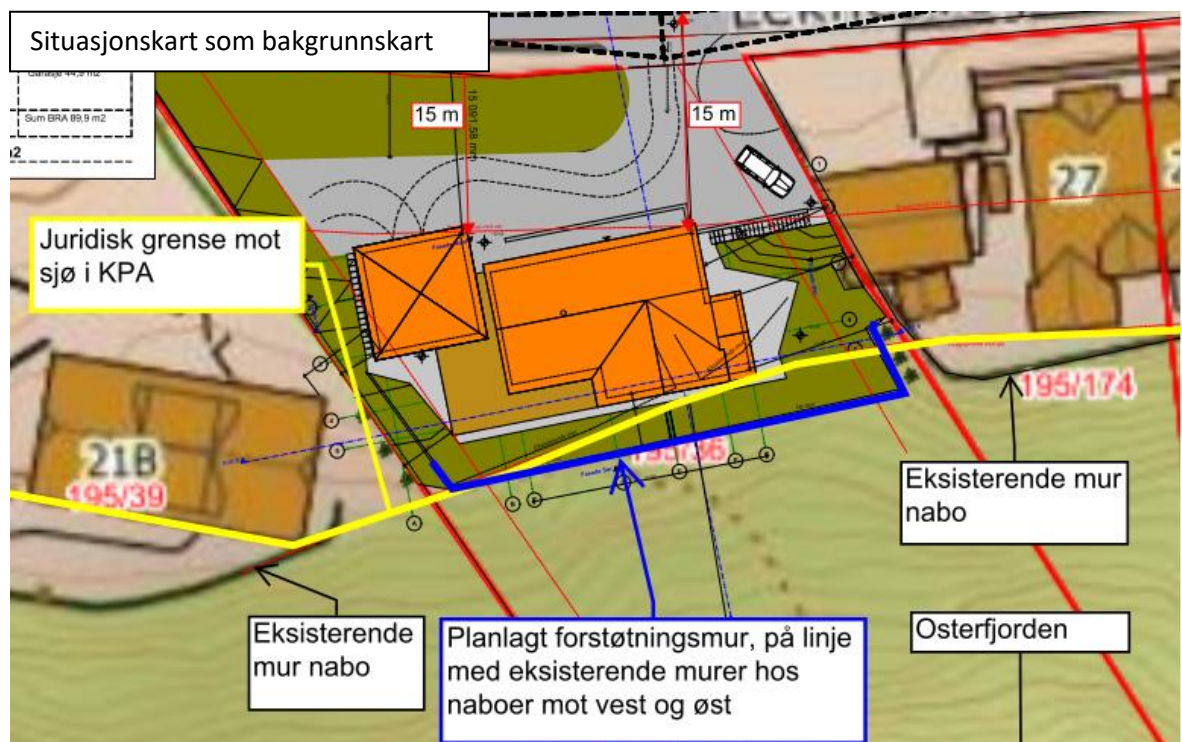
En dispensasjon fra byggegrensen mot sjø i denne saken vil ikke få betydning for formålsbestemmelsene i pbl § 1.1, og det er ingen statlige eller regionale myndigheter som er som har uttalt seg negativt til dispensasjon fra byggegrensen mot sjø.

Tiltakshaver kan ikke se at det er ulemper knyttet til å gi dispensasjon, slik størrelsen og utformingen på det omsøkte tiltaket nå er. Samlet vurderes det som at fordelene er større enn ulempene, også med tanke på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Det er med dette gitt begrunnelse jf. pbl §19-1 for at hensynet bak byggegrensen mot sjø ikke settes vesentlig til side, jf. pbl §19-2, andre ledd, samt at fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene, jf. pbl 19-2, andre ledd, andre setning.

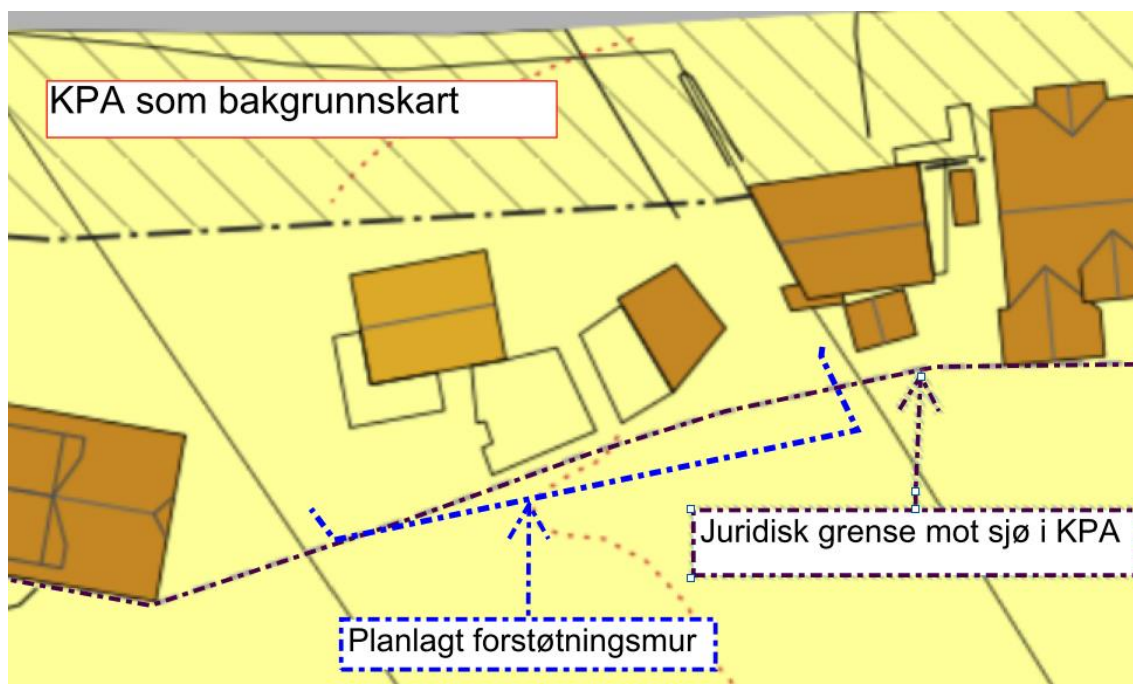


Figur 5 – Dronefoto fra sør-øst som viser eksisterende fritidsbolig i Leknesvegen 23 i senter, samt eksisterende bebyggelse mot vest og øst.

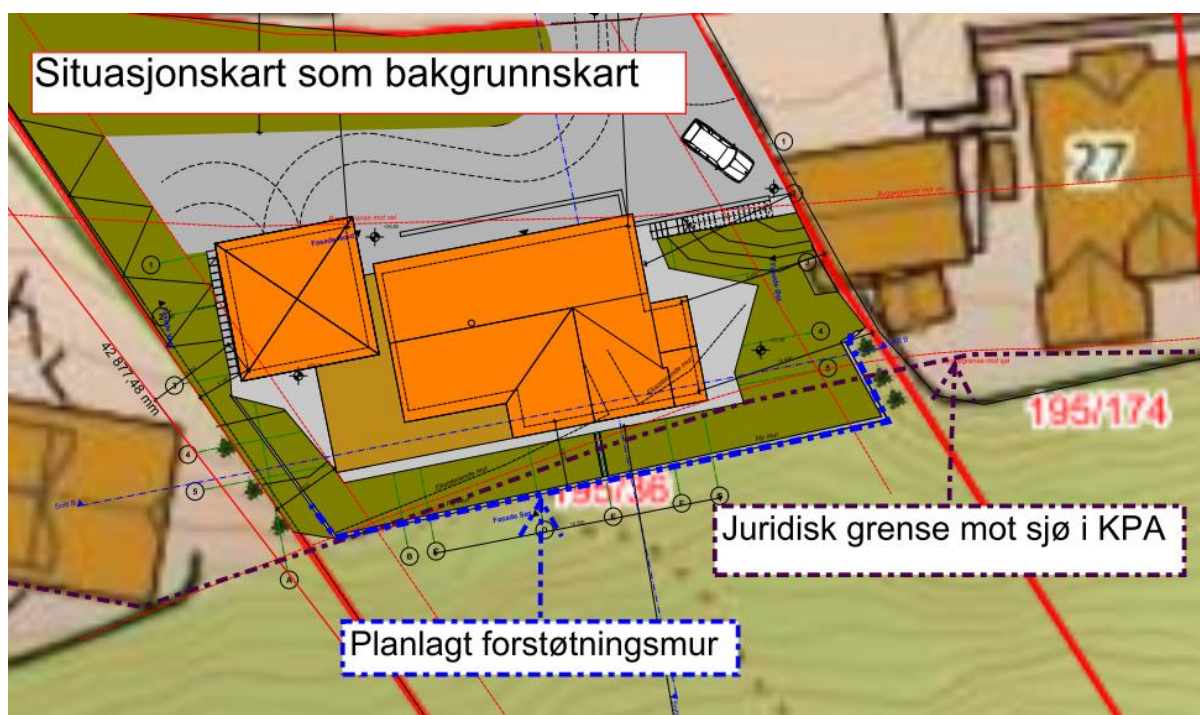


Figur 6 - Utklipp som viser juridisk byggegrense mot sjø (gul linje) og planlagt forstøtningsmur (blå linje). Omsøkt tiltak viser at bolig er plassert i flukt med juridisk grense, og forstøtningsmur skyves et par meter forbi juridisk grense, i flukt med eksisterende murer hos naboer mot vest og øst.

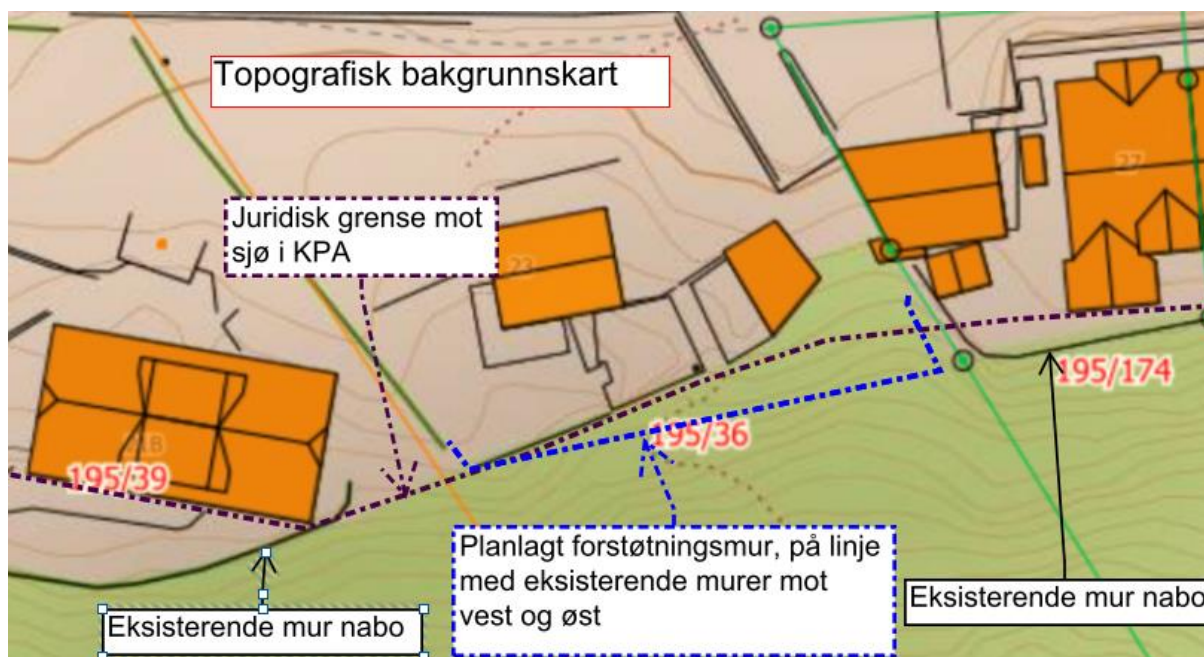




Figur 7 - Utklipp viser plassering av planlagt forstøtningsmur og juridisk byggegrense mot sjø med KPA 2019 - 2031 som bakgrunnskart.



Figur 8 - Utklipp viser plassering av mur og juridisk byggegrense mot sjø med situasjonskart som bakgrunnskart



Figur 9 - Utklipp viser plassering av mur og juridisk byggegrense mot sjø med topografisk kart som bakgrunnskart

Foto mot øst, langs med eksisterende forstøtningsmur  
Vedlegg F1



Figur 10 - Foto mot øst som viser eksisterende mur med blå linje, og planlagt mur med rød linje. Foto viser at ny mur vil få samme avstand til sjø som nabomur, og danne en rett linje fra Leknesvegen 21 til Leknesvegen 27

Foto mot vest, langs med eksisterende forstøtningsmur  
Vedlegg F1



Linje for eksisterende  
mur med juridisk  
byggegrense mot sjø

Ca. linje for ny  
forstøtningsmur

Figur 11 - Foto mot vest som viser eksisterende mur med blå linje, og ny mur med rød linje. Som foto viser vil muren på vestsiden ikke være sør for juridisk byggegrense mot sjø

## 4.2 Vannledning

Det søkes om dispensasjon fra juridisk byggegrense mot sjø, og dermed fra pbl § 1-8 (byggeforbud i strandsonen), for å føre vannledning opp langs land fra kote 0 til bolig på kote + 22,9.

Vannforsyning til Leknesvegen 23 planlegges via tilkobling til offentlig vannledning. Sjøkabel er planlagt fra Storneset/Leknes øst. Se figur 11 som viser skissert trase.

Det er ikke behov for sprenging eller å skape andre sår i strandsonen, da vannledning vil ha en dimensjon som gjør at den kan legges skjult i naturlig bergsprekk på eiendommen fra Osterfjorden, og opp til bolig i Leknesvegen 23 (Oppad begrenset til 110 mm, sannsynligvis 75 mm).

Vannledningen vil forankres til fjell ved landfeste, og frostsikres med varmekabel fra frostsikker dybde frem til bolig.

Den skjulte vannledning vil dermed ikke være visuelt sjenerende og heller ikke gjøre strandsonen mer privatisert, eller påvirke strandsonen på annen måte.

Det er dermed redegjort for at hensynet bak byggeforbudet i strandsonen (som er utdypet tidligere i dokumentet) ikke blir vesentlig tilsidesatt av å gi dispensasjon.

En fordel med å gi dispensasjon er at det ikke er behov for å etablere enda et borehull i et område med mange borehull.

Videre er det en fordel at tiltaket bidrar til å føre frem en vannledning til et boligområde som i dag har private borehull som vannkilde.

Vannledningen dimensjoneres for mer enn én bolig, og flere boliger i området kan koble seg på i fremtiden.

Samlet vurderes det som at fordelene er klart større enn ulempene, også med tanke på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.



Figur 12 - Skisse for planlagt trase for vannledning som sjøkabel fra Storneset til Leknesvegen 23



Figur 13 – Skisse for hvordan vannledning er planlagt ført fra fjord til påkobling i bolig i Leknesvegen 23. Vannledningen vil være skjult i terrenget. Stiplet linje indikerer der ledningen er under vann.