



Navar Takst og Eiendom AS  
Bustølvegen 40  
5919 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/17085 - 21/69457

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
22.05.2023

## Dispensasjon frå byggegrensa mot elv for bruksendring og etablering av tilbygg på vilkår - gbnr 11/14 Hølleland

**Administrativt vedtak:** Saknr: 298/23  
**Tiltakshavar:** Anne Lise Hodneland Cooper  
**Ansvarleg søkjar:** Navar Takst og Eiendom AS  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

### VEDTAK:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag, jf. føresegn 2.6.1 i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031, for omsøkt tiltak på eigedomen gbnr 11/14.

Det vert sett vilkår om at Navar Eigedom AS dokumenterer tilstrekkeleg kompetanse for gjennomføring av vurderingar knytt til flaumfare i tråd med NVE sin rettleiar før det vert gjeve løyve til tiltak.

Grunngjevinga for vedtaket går fram av saksutgreiinga.

### SAKSUTGREEING:

#### Tiltak

Det er søkt om dispensasjon og løyve til tiltak i eitt-trinn for etablering av tiltak på eigedomen gbnr 11/14 på Hølleland. Tiltaket gjeld legalisering av etablerte tiltak og omfattar søknad om

- bruksendring av godkjend etablert garasje til stove
- etablering av tilbygg mellom garasje og bustad slik at dei vert samanbygd
- tilbygg til garasje mot sørvest (hagestove) og
- tilbygg til bustad mot sørvest.

Det er opplyst i søknaden at einebustad, tilbygg, garasje og hagestove har eit samla bygd areal på 237 m<sup>2</sup> og samla bruksareal på 225 m<sup>2</sup>. i tillegg vil badehus, 2 uthus, bislag, terrassar

og areal til parkering utgjera eit bygd areal på 317 m<sup>2</sup> og eit bruksareal på 63 m<sup>2</sup>. Samla bygd areal er 554 m<sup>2</sup> og samla bruksareal er 288 m<sup>2</sup>. Det er oppgitt at 60 m<sup>2</sup> terrasse skal rivast. Utnyttingsgrad vert 28,1 % BYA.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot vassdrag, jf. føresegn 2.6.1 i kommunedelplanen for Lindås.

Det er søkt om fråvik frå tekniske krav TEK for tiltak på eksisterande bygg. Fråviket gjeld krav til isolasjon i § 12-7, krav til ventilasjon i § 13-2 og krav til energitettleik i 14-2 og 14-3.

Dette vedtaket omhandlar søknad om dispensasjon frå byggegrensa mot elv.

Det vert elles vist til søknad mottatt 16.10.2020 og supplerande dokumentasjon sist mottatt 17.06.2021.

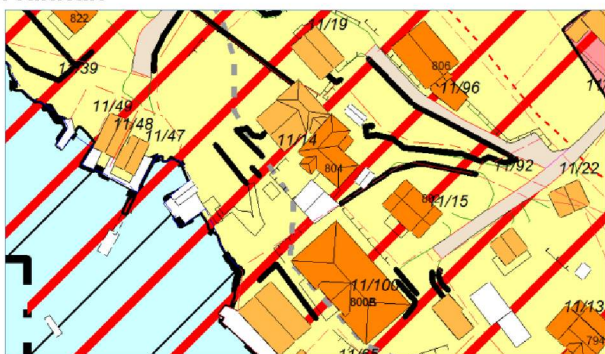
### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindås, planid. 1263-201805, sin arealdel er definert som byggeområde for bustadar, samt innanfor fareområde H\_310 som gjeld ras- og skredfare.

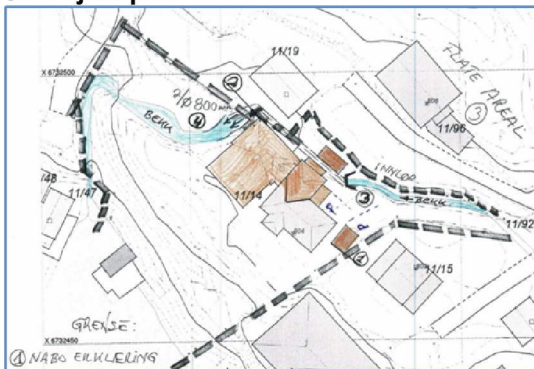
Tiltaket er plassert innanfor regulert byggegrense mot sjø, men vil krevja dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag, jf. føresegn 2.6.1 i kommunedelplanen. Det går ei elv gjennom eigedomen.

Det vert lagt til grunn for behandlinga av søknaden at bygget er bustad. Det er vurdert at tiltaket oppfyller vilkåra for å gje unntak frå kravet om reguleringsplan, jf. føresegn 2.2.1 i kommunedelplanen.

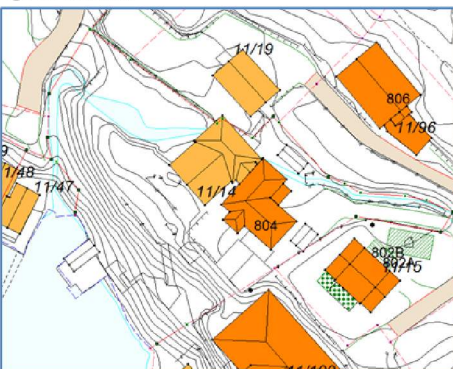
### Plankart



### Situasjonsplan



### Grunnkart



## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå byggegrensa mot elv, jf. føresegn 2.6.1 i kommunedelplanen.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

(...)

*I forbindelse om søknad til legalisering av bygninger og bruksendring for garasje til helårsbolig, søkes om fritak fra bygge grense mot vassdrag.*

*Søker mener er ovennevnte beskrivelse av terreng og typografi, gir en tilfredsstillende vurdering av flomfare.*

*Planlagt tiltak vil ikke tilføre endringer eller naturinngrep på eiendommen.*

*Utbyggere har tidligere gjennomført sikringstiltak for å avverge flom med å lede overflatevann i bekkedar som har murer i naturstein og betong inn mot terreng, veier og bygg. Bekkedaret er konstruert slik at det kan tåle belastninger av større mengde overflatevann.*

Vurdering:

*Slik det søkes vil bygningene for tiltaket ligge iht TEK 17 § 7-2 Sikkerhet mot flom og stormflo*

- Sikkerhetsklasse F2.
- Konsekvens middels
- Største nominelle årlige sannsynlighet 1 /200

*2. Sikkerhetsklasse F2 omfatter de fleste byggverk beregnet for personopphold.*

*Byggverk som kan*

*inngå i denne sikkerhetsklassen er*

- bolig, fritidsbolig og campinghytte
- garasjeanlegg og brakkerigg
- skole og barnehage
- kontorbygning
- industribygg
- driftsbygning i landbruket som ikke inngår i sikkerhetsklasse F1

*Det er forståelse av at tiltaket slik det er omsøkt, vil tilfredsstillende kriteriene for at det kan vurderes å gi dispensasjon.*

*En gjennomføring av tiltaket slik det søkes, er området og typografien slik at det vil ivareta vern av liv og materialer.*

*Vurderes ikke å komme i konflikt med areal- og resursdisponeringen for området, eller i konflikt med allmenhetens interesser. Eiendommen er tilrettelagt og ligger i ett område som er tilstrekkelig sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold.*

*Det vesentlige momentet i dispensasjonsvurderingen må være at det angjeldende, eiendommen holder de formålkrav, som ligger i nåværende arealdel av kommuneplanen.*

*Vurdering av omsøkt dispensasjon fra plan skal gis, må knyttes til om hvor vesentlig avviket er, jo større avvik, desto større grunn til å kreve rereguleringsendring, ut fra hensyn til offentlighet, samråd og medvirkning i prosessen.*

*Avviket som ligger til grunn for dispensasjonen kan ikke sies å være stort og det er således ikke grunn for å anta at hensyn tilet bak planbestemmelsene blir vesentlig*

*tilsidesatt ved en dispensasjon. Samtidig som fordelene ved dispensere fra plankravet klart overstiger ulempene.*

Søknaden om dispensasjon med utgreiing om flaum ligg vedlagt i sin heilskap.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Statsforvaltaren i Vestland og Noregs-vassdrags- og energidirektorat, NVE, får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg ikkje føre merknadar.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 14.05.2020.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avløp.

Det er opplyst at eigedomen har privat vassforsyning frå felles brønn, og godkjend avløpsanlegg med privat slamavskiljar og utslepp til sjø.

### **Tilkomst, avkøyrslø og parkering**

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentleg veg via privat veg. Tiltaket medfører inga endra eller auka bruk av eigedomen og utløyser ikkje krav om endra eller utvida bruk av avkøyrslø til offentleg veg.

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

Eigedomen ligg innanfor faresone ras- og skredfare, H310. Føretaket Russenes rådgiver geologi har utarbeidd skredfarevurdering. Dei skriv:

*Med bakgrunn av de observasjoner som er gjort i terrenget, geologi, historiske observasjoner, nåværende og mulige fremtidige klimatiske tilstander, vil en vurdere Stranda 804, å være plassert i skredfareklasse S2. Noe som tilsvarer inntil 1 skredhending pr. 1000 år. Jfr forskrifter i TEK 17, §7, 3.*

*Hvilket vil si at tomten kan brukes til boligformål.*

Eigedomen ligg også innafor Noregs vassdrags- og energidirektorat, NVE, sitt aktsemdkart for flaum. Navar Eigedom AS har gjennomført ei vurdering av flaumfare for eigedommen og konkludert med at tiltaket ligg trygt for sikkerheitsklasse F2 i rapport datert 17.06.2021. Før det vert gjeve løyve til bruksendringa, må Navar Eigedom AS dokumentere tilstrekkeleg kompetanse for gjennomføring av vurderingar knytt til flaumfare i tråd med NVE sin gjelande rettleiar.

### **VURDERING:**

#### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vera oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verta vesentleg sett til side. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vera klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast 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 leggjast særleg vekt på dispensasjonen sine konsekvensar for helse, miljø, tryggleik og tilgjenge.

Kommunen kan setja vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggja innafør ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vera ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjonen kan medføra.

Innanfor dele- og byggegrensa mot vassdrag skal det takast særleg omsyn til kantvegetasjon, verneområde, natur- og kulturmiljø, landbruksareal, friluftsliv, samfunnstryggleik og andre allmenne interesser.

Elva som går gjennom eigedomen er delvis open og delvis lagt i rør under terreng. Sikringstiltak i elveløpet er gjennomført i samband med tidlegare tiltak på eigedomen. Garasje, som er omsøkt bruksendra, er plassert over rørtrase.

Omsøkte tiltak vil ikkje råka interessene langs vassdrag eller setja omsynet bak desse vesentleg til side. Vi viser her til at eigedomen er bygd ut med bustad og garasje og at sikringstiltak er opparbeidd ved etablering av bebyggelsen i området. Vi viser her til søknaden frå Navar Eigedom AS og vurderinga av flaumfare som følgjer den. Kommunen legg til grunn at det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik mht flaum og at det kan gjevast dispensasjon for omsøkte tiltak. Når det gjeld forhold knytt til ras- og skredfare i området vert det vist til rapport datert 18.03.2021 som viser at det er tilstrekkeleg tryggleik for skred. Omsøkt tiltak vil ikkje koma i konflikt med kantvegetasjon, natur, landskap eller friluftsliv.

Det er kommunen si vurdering at omsynet bak byggegrensa langs vassdrag ikkje vert vesentleg sett til side ved å gje løyve til omsøkt tiltak.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at eigedomen er bygd ut, at omsynet bak byggegrensa ikkje vert sett vesentleg til side og at det er dokumentert tilstrekkeleg tryggleik mot ras, skred og flaum. Det vert sett vilkår for vedtaket at Navar Eigedom AS må dokumentere tilstrekkeleg kompetanse for gjennomføring av vurderingar knytt til flaumfare i tråd med NVE sin gjelande rettleiar før det vert gitt igangsetjingsløyve for tiltaket.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå byggegrensa mot vassdrag er oppfylt.

### **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 Statsforvaltaren. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

### **Regelverk**

- 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 nabovarlast i samsvar med pbl § 21-3.

- 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 kommunen vurdere søknaden opp mot prinsippa i §§ 8 – 12 i naturmangfaldslova.

### **Mynde**

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

### **Klage**

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig 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. Førretak 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.

### **Bortfall av løyve**

Om byggearbeidet 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.

### **Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 20/17085**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

### **Vedlegg:**

Søknad om bruksendring - gbnr 11/14 Hølleland  
Kart  
kart (2)  
Teikningar  
Bilder - flom, ras og skredfare  
Rapport 21 - 14 Alver Stranda 804 Ostereidet (002)  
Søknad om dispensasjon - gbnr 11/14 Hølleland

### **Kopi til:**

Anne Lise Hodneland Cooper

Gamle

5019

BERGEN

**Kopi til:**

Ian Cooper	Kalvedalsveien 42 Gamle Kalvedalsveien 42	5019	BERGEN
------------	---	------	--------

**Mottakarar:**

Navar Takst og Eiendom AS	Bustølvegen 40	5919	FREKHAUG
---------------------------	----------------	------	----------