



Arkitekt Mette Kyed Thorson  
Kvalen 16  
5955 LINDÅS

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 22/771 - 23/83122

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

Dato:  
27.10.2023

## Dispensasjon med endringsvedtak - fritidsbustad med støttemur og planering gbnr 60/52 Langenes

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1137/23  
**Tiltakshavar:** Bjørn-Tore Fauske  
**Ansvarleg søkjar:** Arkitekt Mette Kyed Thorson  
**Søknadstype:** Søknad om endring av tiltak

### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå regulert L2-føremål for oppføring av støttemur for fritidsbustad på gbnr 60/52. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.

Søknad om endring av administrativt vedtak- rammeløyve saknr.: 22/771, datert 09.08.22 vert godkjent. Endring inneheld: plassering av hytte, heving av hytte frå kote topp møne +25,75 til kote +26,04 moh., auke av planeringsareal, auke av høgde på støttemur, endra utforming med plassering av murar.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova §§ 20-1 a), jf. § 20-3.

### Tiltak

Saka gjeld søknad om endring av gitt løyve til fritidsbustad med mur og planering, jf. vedtak datert 09.08.22. Endringa gjeld: plassering av hytte, heving av hytte frå topp møne +25,75 til kote +26,04 moh., auke av planeringsareal med 135 m<sup>2</sup>, auke av høgde på støttemur, endra utforming med plassering av murar.

Det vert elles vist til søknad mottatt 15.08.23, supplert 22.09.23.

### Sakshandsamingsfrist

Søknaden var ikkje komplett når den vart motteken. Kommune har sendt mangelbrev den 05.09.23.

Dokumentasjon vart motteke ved brev frå ansvarleg søkjar 22.09.23.

Søknaden var komplett og klar for handsaming den 22.09.23 og frist for sakshandsaming er 12 veker frå den dato.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Langenes plan\_ID nr. 1263-01031985, er definert som område for hytter, delar av murar kjem i jordbruksområde L2.

Kommuneplanen for Lindås 2019-2023 plan-ID nr. 1263-201805 supplerer reguleringsplanen. Tiltaket ligg i i LNFR-område samt i kommuneplanens HensynSone H570/ Bevaring kulturmiljø.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert L2-føremål for oppføring av støttemur med planering. Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Det søkes hermed om dispensasjon fra formål L2 Landbruksområde, for den delen av terrengmuren som stikker ut over tomtegrensen sørøst på gbnr 60/52 (Fritidsbustadformål) og inn på gbnr 60/2 (Landbruksområde). Begrunnelse:

Hjørne på muren (Punkt B) ble bygget på en stedlig fjellhulle som passet inn mot det naturlige fjellandskapet og man unngikk sprengning og oppriving av fjellparti inn mot nabo eiendommen. Murens punkt B ligger naturlig i terrenget, og terrenginngrepet i Landbruksområdet er minimalt. Se foto under.



At ta opp igjen muren og rekkverket rundt punkt B, er vanskelig å gjøre, fordi huset nå er bygget ferdig på tomten. For å komme til muren må maskinene i stedet evt. inn fra LNF-området i sørøst og dette vil medføre større inngrep i naturen og derved få større konsekvenser for LNF området enn det korte murstykke som nå står 24 cm inne på LNF området.

Vi håper derfor at det er mulig å få innvilget en dispensasjon, med begrunnelse i at dette er en mindre overskridelse.

Eier av gbnr 60/2 har underskrevet naboerklæring på muren kan oppføres på gbnr 60/2. Se vedlegg. Vi tar utgangspunkt i at naboerklæringen erstatter utsendelse av nabovarsel, da denne overskridelse ikke får følger for de øvrige naboene.

Grunntreprenerør Alversund maskinstasjon as har redegjort for endringen slikt:

*Redegjørelse for endring av plassering av bygg, planeringshøyde og plassering og utforming av terrengmur.*

#### **1. Endring av plassering av bygg**

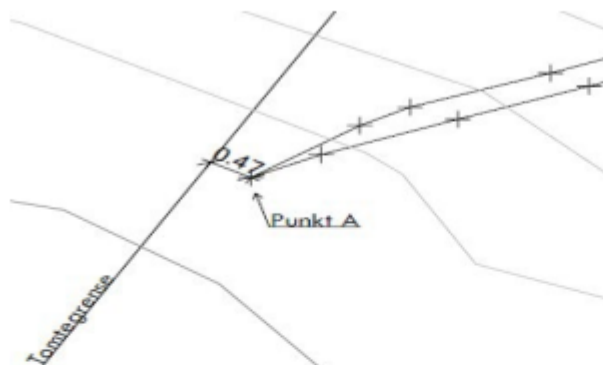
- Ved å trekke bygget 0,5 m lenger mot sørvest ble terrengmuren mot nordøst lavere og massebalansen bedre. Vi beklager at vi gikk ut ifra at tomten gikk helt til veien og ikke sjekket hvor tomtegrenselinjen lå, da gravemaskinen først var begynt på tomten.

#### **2. Plasseringshøyde**

- Terrenget rundt hytten ble planert på ca. kote +20 moh. iht. tegninger men det viser seg dessverre at når vi senket planeringsnivået for grunnmuren så har vi ikke senket langt nok ned slik at høyden på grunnmuren har blitt 27 cm for høy iht. søknad.

#### Punkt A vist på tegning:

- Avslutningen på natursteinsmuren ble lagt inn imot en flate i det naturlige landskapet. Ved at man bygget muren på en slik måte unngikk man sprengning og stygge sår mot ett uberørt landskap. Muren ligger 0,47m fra nabo grense.



#### Punkt B vist på tegning:

- Hjørne på muren ble bygget på en stedlig fjellhulle som passet inn mot det naturlige fjellandskapet og man unngikk sprengning og oppriving av fjellparti inn mot nabo eiendommen. I etterkant ser vi dessverre at litt av hjørne på muren er kommet 0,24m inn på Gnr. 60 Bnr. 2.
- Vi beklager at vi ikke var oppmerksomme på at punkt B ble lagt utenfor både tomtegrensen og reguleringsformålsgrensen. Igjen, dette skulle ha vært sjekket da gravemaskinen var begynt på tomten. At ta opp igjen muren og rekkverket rundt punkt B, er vanskelig å gjøre, fordi huset nå er bygget ferdig på tomten. For å komme til muren må maskinene i stedet evt. inn fra LNF-området i sørøst og dette vil medføre større inngrep i naturen og derved få større konsekvenser for LNF området enn det korte murstykket som nå står 24 cm inne på LNF området. Vi håper derfor at det er mulig å få innvilget en dispensasjon, med begrunnelse i at dette er en mindre overskridelse

#### Uttale frå anna styresmakt

Det er henta inn uttale frå Landbruksavdelinga, datert 23.10.23:

Saka gjeld søknad om endringsløyve for utviding av planering og terrengmur for fritidsbustad på tomt nr 1 på Langeneset.

Området er regulert til hytter, og jordlova sine bestemmelsar om omdisponering og deling gjeldt difor ikkje. Tiltaket er vorte litt større enn planlagt, men me kan ikkje sjå at det vil ha noko negative konsekvensar for landbruksområda rundt, at det vert gjeve dispensasjon.

Ingen merknader frå landbruk

Kommunen har sendt søknad om dispensasjon på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, men fekk ikkje uttale innafor fristen. Statsforvaltaren i Vestland får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla. Det ligg føre nabosamtykkjer i saka.

### **Plassering**

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 08.09.23.

På situasjonsplanen er minste avstand frå muren til nabogrense vist til å vere 0,5 meter til gbnr 60/40. Delar av mur er plasser på gbnr 60/2 etter samtykkje frå grunneigar datert 31.07.23. Eigar av gbnr 60/40 har signert samtykkje for plassering av mur 0,5 m frå nabogrense den 20.04.23.

Det er søkt om ny topp golv på kote ca. + 20,27 moh, og ny mønehøgde på kote ca. + 26,04 moh.

### **Vatn og avløp (VA)**

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

### **Tilkomst, avkøyrsløp og parkering**

Ingen endringar i forhold til gitt løyve.

Felles parkeringsplass som allereie er opparbeida for eigendom gbnr 60/41, gbnr 60/40, samt gbnr 60/52, skal nyttast til parkering. Midlertidig areal til parkering på eigendommen knytt til oppføring av hytten, skal tilbakeførast til terreng ved ferdigstilling av tiltaket.

### **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, gangtilkomst, parkering/garasjeplassering og avkøyrsløp]. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### **Visuelle kvalitetar**

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

Når det gjeld visuelle kvalitetar har søkjar opplyst at:

Hjørne på muren (Punkt B) ble bygget på en stedlig fjellhulle som passet inn mot det naturlige fjellandskapet og man unngikk sprengning og oppriving av fjellparti inn mot nabo eiendommen. Murens punkt B ligger naturlig i terrenget, og terrenginngrepet i Landbruksområdet er minimalt. Se foto under.

### **Tekniske krav til byggverk**

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

## **Avfallsplan**

Tiltaket har ikkje krav til avfallsplan.

## **VURDERING**

### **Generelt om dispensasjon**

Det er to vilkår som begge må vere oppfylt for at kommunen skal kunne gje dispensasjon. For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det dispenserast i frå ikkje verte vesentleg tilsidesett. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempene, etter ei samla vurdering.

I tillegg kan ikkje kommunen gi dispensasjon dersom omsyna bak lovas formålsregel eller nasjonale eller regionale interesser blir vesentleg tilsidesett.

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.

### **Dispensasjon frå L2-område**

#### Vurdering av omsynet

Omsynet bak regulert jordbruksområde L2 i reguleringsplan er å bevare landbrukskvalitetar, å verne fulldyrka og overflatadyrka mark, å sikre areal til landbrukstiltak og gardsbasert næringsverksemd.

Forvaltningspraksis i kommunen er streng når det gjeld tiltak som er i strid med jordbruksareal.

I denne saka har administrasjonen vurdert at delar av mur som kjem i konflikt med føremål L2 har ikkje sett omsynet vesentleg til side. Mur stikkar ut berre 24 cm i jordbruksområdet, så denne avvik er kurant etter vår vurdering.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak jordbruksareal blir satt vesentleg til side i denne saka.

#### Vurdering av fordelar og ulemper

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at Landbruksavdelinga har 23.10.23 vurdert tiltaka i samsvar med regulert fritidsbustad-føremål. Sjølv om planering ble 135 m<sup>2</sup> større, ligg det innafor fritidsbustad føremål regulert i planen og dannar ikkje dette konflikt for landbruksarealet. Terrengmur som er laget av naturstein og stikkar 24 cm uti jordbruksområde som utløyser dispensasjon, har ikkje negativ verknad på omgjevnader.

Entreprenør skrivar at de ville unngå større inngrep og sprenging i naturen og oppnå betre massebalanse, difor ble det konflikt med grenser til gbnr 60/2. Nå samtykkje frå grunneigar av gbnr 60/2 på plassering av terrengmur ligg føre i saka, og det er søkt endring for arbeidet som ble utført ikkje i samsvar med byggeløyve.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå jordbruksføremål for terrengmur er oppfylt.

### **Tekniske krav til byggverk**

Kommunen har vurdert søknaden om fråvik frå tekniske krav sett i byggteknisk forskrift TEK og legg ansvarleg søkjar si vurdering til grunn. Kommunen finn at vilkåra for å fråvika tekniske krav til byggverk er oppfylt.

### **Plassering**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering.

### **Regelverk**

- Endring av tiltak er søknadspiktig etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 20-3/20-4, jf. 20-2, jf. 20-1.
- Kommunen sine fristar for sakshandsaming går fram av byggesaksforskrifta (SAK) § 7-1, jf. § 7-1 første ledd bokstav b).
- Nabo og gjenbuarar skal ha varsel om tiltak i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav til visuelle kvalitetar i tiltaket går fram av pbl. § 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl. § 29-5.
- Kommunen kan gi dispensasjon, jf. pbl § 19-2 andre ledd, men bør ikkje gi dispensasjon når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl § 19-2 fjerde ledd.
- Kommunen kan setje vilkår for ein dispensasjon, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.
- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve, jf. pbl § 21-6.

### **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, jf. fvl § 29 (1). 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.

## **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 føre løyvet. Vedtak etter plan- og bygningslova inneber ikkje avgjerd i privatrettslege tilhøve, jf. pbl. § 21-6.

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 rammeløyvet er gitt, eller vert innstilt i lengre tid enn 2 år, fell løyvet bort, jf. pbl. § 21-9. Dette gjeld også dispensasjonsløyvet.

## **Avfall**

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

## **De må søka om mellombels bruksløyve eller ferdigattest**

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

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/771**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Larissa Dahl  
Rådgjevar

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

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

## **Mottakarar:**

Arkitekt Mette Kyed Thorson  
Bjørn-Tore Fauske

Kvalen 16            5955  
KATTUGLEBROTE 5099  
T 41

LINDÅS  
BERGEN