



Sameiet Midtgaardshøgda 1-9  
Irene Nygård Alvheim  
Midtgaardshøgda  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/6468 - 21/84270

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.  
no

Dato:  
04.01.2022

## Godkjent søknad om dispensasjon - gbnr 196/146 Midtgård

**Administrativt vedtak:** Saknr: 1337/21  
**Tiltakshavar:** Sameiet Midtgaardshøgda 1-9  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-1

### VEDTAK

**Det vert gjeve dispensasjon frå byggegrense mot veg for oppføring av levegger og terrasser på bakkenivå. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslova § 19-2.**

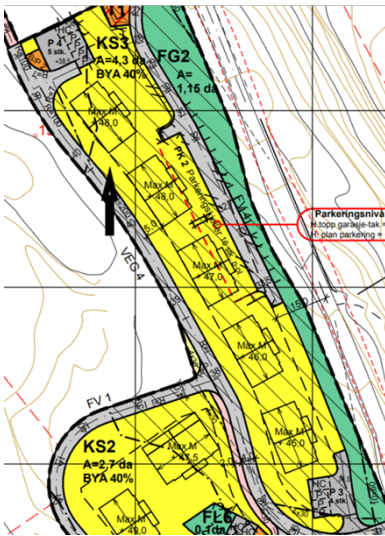
**Grunngjeving går fram av saksutgreiinga.**

### SAKSUTGREIING

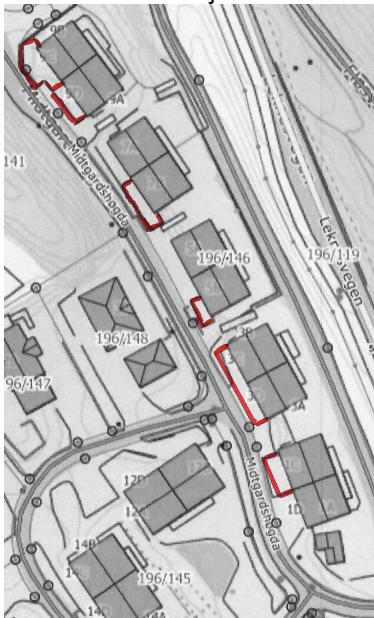
#### Tiltak

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå regulert byggegrense mot veg.

Utsnitt av plankart der byggegrensen er vist med stipla linje, vist med svart pil:



Innsendt situasjonskart der tiltaka er markert med rødt:



Det vert elles vist til søknad motteken 12.07.2021 og supplert 28.10.2021.

### Vurdering av om tiltaka er søknadspliktige

Byggegrensen går langs bustadveggene retning vest. Tiltak som er oppført på østsida av bustaden, mot sjø, er utifrå innsendt dokumentasjon ikkje i konflikt med regulert byggegrense.

Plassering av blomsterkasser, gjerder og å legge belegningsstein er ikkje søknadspliktige tiltak. Vidare vurderer kommunen at overbygg over inngangspartia i 9 A og B er tiltak som er unntatt søknadsplikt, jf. pbl § 20-5 bokstav f). Disse er heller ikkje i konflikt med regulert byggegrense.

Levegg med høgd inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m er ikkje søknadspiktig, og kan plasserast inntil nabogrense, jf. Byggesaksforeskrifta SAK 10 § 4-1 bokstav f).

Levegger som er sett opp av utbyggjar, og som ikkje er endra i ettertid, er lovleg oppført og omsøkt. Dette gjeld og alle balkongar under føresetnad at dei ikkje har vort endra på etter at bygget vart oppført.

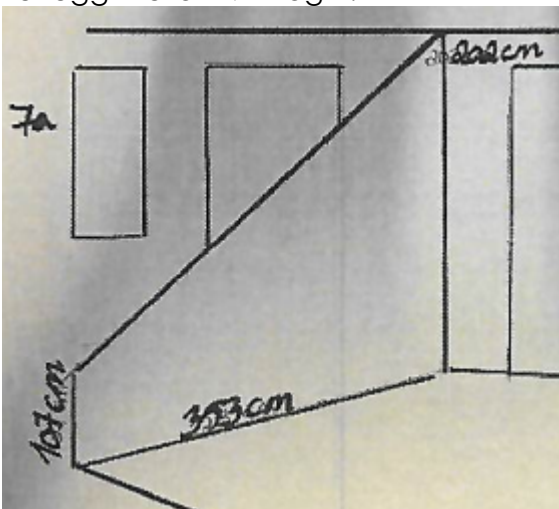
Leveggene i denne saka er av varierende høgd og lengd, nokon overskrider høgdbegrensningen på 1,8 m, men alle er innanfor lengdebegrensningen på 5,0 m og kan plasserast inntil nabogrense sett bort ifrå overskridinga på høgd.

I denne saka er det levegg mellom 1 A og B som på høgaste punkt er 203 cm (sett opp av utbyggjar), levegg mellom 7 A og B som på høgaste punkt er 202 cm, og levegg mellom 9 A og B som på høgaste punkt er 190 cm, som i utgangspunktet utløysar søknadsplikt.

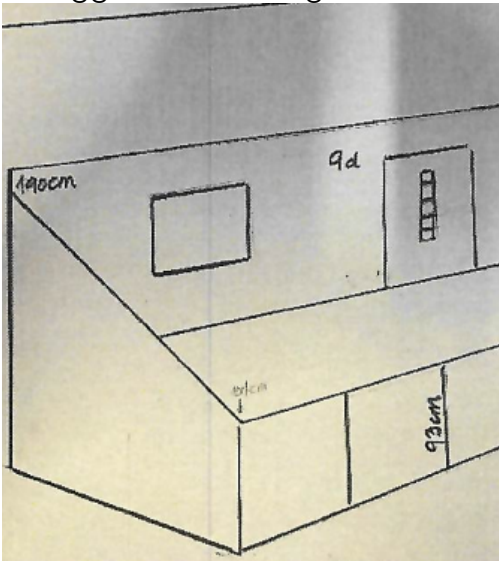
1 A og B:



Levegg mellom 7 A og B:



Levegg mellom 9 A og B:



Opprekninga over tiltak som ikkje krev søknad eller løyve i SAK § 4-1 er ikkje uttømmende, kommunen kan unnta tiltak som har mindre avvik frå vilkåra for unntak som er fastsett i § 4-1, dette følg av pbl § 20-5 bokstav g).

Sjølv om desse tre leveggene er høgare enn 1,8 m, er tiltaka i sin heilskap små og ein legg til grunn at dei er oppført i samråd med felles naboar og sameiget, og såleis ikkje er til sjenanse for naboar eller gjenbuar. I denne saka vurderer kommunen at det vil vere unaturleg og urimeleg å krevje byggesakshandsaming ettersom leveggene i all hovudsak har same utforming som leveggene som vart oppført samstundes som bygningane vart oppført. Kommunen vurderer difor at desse tiltaka fell inn under pbl § 20-5 bokstav g) og fritar søker frå søknadsplikten for dei tre leveggane.

Terrasse på bakken som ikke er høgare enn 0,5 meter over bakken er ikke søknadspliktig og kan plasseres inntil nabogrensen. Utifrå innsendt biletdokumentasjon vurderer kommunen at alle terrassene på bakken ikkje er høgere enn 0,5 m, og er isolert sett ikkje søknadspliktige.

Terrasser og levegger som ikkje anses som søknadspliktig etter pbl. § 20-1 jf. § 20-5, vil likevel kunne omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6. Dette innebærer at oppføring vil kunne krevje dispensasjon frå plan.

Tiltak etter pbl. § 1-6 omfattar, i tillegg til tiltak som fremgår av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a til m, også "annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner". Det innebærer at sjølv om oppføring av terrasser og levegger ikkje anses som eit tiltak etter pbl. § 20-1 eller er unntatt søknadsplikt, jf. pbl § 20-5, må det regnes som eit tiltak etter pbl. § 1-6 dersom konstruksjonen plasseres i strid med for eksempel planbestemmelser.

For at leegger og terrasser skal anses som lovleg etablert er det difor naudsynt med dispensasjon frå regulert byggegrense.

Kommunen har kun tatt stilling til tiltak som allereie er etablert, og vurderingane som er gjort ovanfor gjeld heilt konkret iforhold til desse. Tiltak som er tenkt planlagt er ikkje tatt med i denne vurderingen. Søker/sameiet må sjølv vurdere om tiltaka som er tenkt gjennomført er søknadspliktige eller ei. Ved ei slik vurdering gjer kommunen søkar merksam på at mange mindre tiltak som utgjer ei større heilhet må sjåast samlast og kan difor vere søknadspliktig. Dette inneber at ein kombinasjon av fleire tiltak som er unntatt søknadsplikt i nokon tilfelle må vurderast som eitt tiltak som det må søkjast om.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søkar spurde om utsett handsaming av søknaden den 08.08.2021. Det ble gitt frist til 01.10.2021.

Det ble igjen den 01.10.2021 sett ny frist for innsending av dokumentasjon i saka som vart 01.11.2021.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå søkjar 28.10.2021. Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for Midtgård/Leknes gnr. 196 bnr. 4 -utbyggingsplan er definert som konsentrert småhusbebyggelse.

Tillatt grad av utnytting etter gjeldande plan er 40 % BYA.

### **Dispensasjon**

Tiltaket krev dispensasjon frå regulert byggegrense.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Difor håpar me at me saman kan finne ei god løysing på denne saka, og søker dispensasjon for alle i sameiet Midtgardshøgda 1-9.

Dispensasjonssøknaden omfattar alt, både det som er laga seg terrassar, gjerder, bed, le-vegg, eller lagt belegningsstein, eller som ynskjer å gjere dispensasjon basert på følgjande:

#### **Betre tryggleik**

- Det går ein privat veg langs med husrekkja vår, som nyttast av boss- brøytebil, post og andre som bur i området. Dette har gjort at dei fleste har bygd skilje mellom vegen og deira inngang, for å tryggje egne og andre sine born og dyr. Dette gjeld 10 av 16 seksjonar av sameiet.
- Alle har soverom med vindaug ut mot vegen, og det å ha noko som er går mellom hus og veg gjer ei auka kjensle av tryggleik.
- Tilbakemelding frå boss- og brøytebilane er at det som er laga ikkje er til hinder for dei på nokon måte, korkje sommar eller vinter. Det er ingen av bygga som tar sikt eller gjer det trafikkfarleg for bilar eller fotgjengarar, snarare tvert om.

#### **Auka trivsel**

- For dei med inngang ved vegen (10 av 16) gjer det å ha terrasse/belegningsstein at dei kan sitte og nyte sola når dei kjem heim om ettermiddagen. Her har ein sol til den går ned, i motsetnad til på sjøsida, kor sola forsvinn i eitt-tida. Men då husa ligg rett med vegen, der det kjem bilar forbi, føler ein for å gjere det tryggare for borna som leikar ved husa, ved å setje opp gjerder. Nokre av husa ligg lågare enn vegen, og dei har bygd opp mur og laga bed, slik at dei sikrar at vegen ikkje sklir ned, og viser tydeleg kor vegen sluttar. Ein vil ikkje ha bilar som køyrer utfor og ned framom inngangsdøra.
- Grusplass utan noko form for avsperring mot trafikken innbyr ikkje til bruk, då ein føler ein sit på utstilling. Det medfører at en i realiteten ikkje kan nytta plassen de fine soldagane, da det er her vi har solen til tidleg kveld.  
Det same gjeld for dei som har sin terrasse mot sjøen, der var det heller ikkje noko kjekt å sitte på fine sommar dagar, då det var grus rett utanfor terrassedøra. Her har alle laga seg solplattingar slik at dei kan trivast og nytta dei få dagane pr år som er fine.

- Genuine ynskje om å gjere det triveleg rundt seg. Alle stader hadde berre grus då me flytta inn og det følgde med berre ei pall som skulle tena som trapp inn. Dette var lite fint eller praktisk, og etterkvart som folk fekk spart opp, byrja dei å gjere det fint rundt seg. Nokre med belegningsstein, andre med treverke. No har dei fleste laga seg terrassar dei kan nytte sommarstid, dei som ikkje har, hadde planane klare, men har no sett desse på pause til det er kome avgjerd i denne saken.

#### Praktisk omsyn

- Le-veggar mellom husa har den funksjonen som namnet tilseie, den gjer le når det bles. Og området her er vindutsett, slik at om ein skal kunne nytte plassen framfør husa, er det behov for å ha nokre le-veggar som gjer dette mogeleg. Den delar naturleg mellom naboar, ein bur tett her, og dette gjer litt meir privatliv. Leveggar var bygd av utbyggjar på alle balkongar i si tid, og difor tenkte vi at det var like naturleg å lage det same mellom naboar på oppsida av husa og. Kwart einskilt hus er blitt einige om storleik på le-veggane, men utsjånad er held i same stil som dei utbyggjar sette opp.
- Grusen som i utgangspunktet var utanfor kvar seksjon er ikkje det kjekkaste ein kan ha, då ein dreg den med inn i husa og øydelegg parkett, samt at kattane i området brukar det som toalett.
- Overbygg over inngangsdører på kortsidene av husa. Dette har ingen innverknad på noko som helst, då dette er i fyrste etasje, og det er ikkje trafikk eller anna fordi der. Det er utelukkande bygd for å gje bebuarar livd frå vind og regn når dei kjem heim, med hendene fule av vare eller andre ting. Dette gjeld berre dei som bur i første etasje og har inngang frå kortsidene av husa (1 a og b, 3 a og b, 9 a og b) Nokre av husa har bygd dette, medan dei andre ynskjer å bygge dette om kort tid.
- Ein skulle tru at med individuelle terrasser blir dette usosialt og kvar sit på sin plass. Det er ikkje rett, då når finvêret kjem, så kjem og bebuarane ut og nyt sol og selskap av kvarandre. Barn leiker hjå kvarandre, og området er eit levande og triveleg stad.
- Om me må fjerne alt det som no er bygd opp, vil ein samtidig fjerne trivsel og tryggleik.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er henta inn slik uttale frå Alver kommune Samferdsel, veg-, vatn- avløp og forvaltning den 06.12.2021:

Samferdsel, veg-, vann- og avløp forvaltning kan ikke se at det er noe som tilsier at en ikke kan gi dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av terrasser.

Dersom det under drift og vedlikehold av kommunalteknisk anlegg (veg, vann og avløp) oppstår skade på tilbygget, er dette kommunen uvedkommende. Eier av tilbygg/påbygg skal selv sørge for og påkoste utbedring av eventuelle skader.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er ikkje nabovarsla. Kommunen vurderer at det ikkje er naudsynt med nabovarsel i denne saka, jf. pbl § 21-3 andre ledd første setning.

### **Plassering**

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan datert 20.10.2021.

### **Vatn og avløp (VA)**

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

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

Eigedomen er sikra lovleg tilkomst til offentlig veg via privat veg.

## **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 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.

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 setje vilkår for dispensasjonen. Vilkåra må liggje innafor ramma av dei omsyn lova skal ivareta, og det må vere ein naturleg samanheng mellom dispensasjon og vilkår, til dømes slik at vilkår så langt som mogleg kompenserer for ulemper dispensasjon kan medføre.

Tiltaka som er oppført utanfor byggegrensen, er levegger og terrasser på bakken.

Regulert byggegrense mot veg er ca. 4 meter. Byggegrensa mot veg skal ivareta omsynet til drift og vedlikehald av vegen, siktforhold og behovet for areal ved eventuell utviding av vegen.

På bakgrunn av uttale frå avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avlaup kan ikkje administrasjonen sjå at føremålet bak regulert byggegrense mot veg vil bli vesentleg sett til side viss det blir gitt dispensasjon i denne saka. Vidare er fordelane med å gi dispensasjon klart større enn ulempene. Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er dermed 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.
- Søknad en skal nabovarlast etter pbl § 21-3.
- Krav til privatrettsleg sikra tilgang til vatn og avlaup følgjer av pbl. §§ 27-1 og 27-2.
- Alle eigedomar må ha sikra tilkomst til offentlig veg, jf. pbl § 27-4.
- Alle tiltak etter pbl skal ha gode visuelle kvalitetar i samsvar med pbl §§ 29-2, jf 29-1.
- Krav til avfallsplan følgjer av byggtknisk forskrift (TEK) § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering følgjer av TEK § 9-7.



- Kommunen kan gi dispensasjon med grunnlag i 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.
- Tiltaket må ikkje kome i konflikt med prinsippa i §§ 8-12 i naturmangfaldlova.

### **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.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 21/6468**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

### **Mottakarar:**

Sameiet Midtgardshøgda 1-9    Midtgardshøgda 5915  
a

HJELMÅS