



Arkitekt Mette Kyed Thorson  
Kvalen 16  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/2990 - 23/14746

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

Dato:  
24.02.2023

Dispensasjon og rammeløyve for oppføring av terrasse,  
terrenginngrep, planering og støttemurer - gbnr 502/29 Valdersnes

**Administrativt vedtak:** Saknr: 209/23  
**Tiltakshavar:** Øyvind Stormark  
**Ansvarleg søkjar:** Arkitekt Mette Kyed Thorson  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett.

#### VEDTAK

Det vert gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona for terrenginngrep, planering, to murer og terrasse. Dispensasjonen er heimla i plan- og bygningslova § 19-2.

Det vert gjeve rammeløyve for terrenginngrep, planering, to murer og terrasse på følgjande vilkår:

1. Tiltaket skal plasserast som vist i situasjonsplan datert 25.08.2022 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. Vilkår sett i dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg i sak 22/7749, datert 08.11.2022, gjeld.
4. Ny terrasse skal ikkje vere større enn 67,0 m<sup>2</sup>.
5. Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest.

Før det vert gjeve igangsettingsløyve for tiltaket skal følgjande ligge føre:

**1. Det må søkjast om løyve til etablering av minireinseanlegg etter pbl, slik vilkår 6 sett krav om i sak 22/9130.**

**Rammeløyvet er heimla i plan- og bygningslova § 20-2.**

## **SAKSUTGREIING**

### **Tiltak**

Saka gjeld søknad om oppføring av terrasse, to murer, samt planering og drenering i området mellom fritidsbustaden og Valdernesvegen.

Støttemur 1 skal plasserast parallelt med fritidsbustaden, ca. 4 meter frå grunnmuren, og er 15 m lang og 2,8 m høy. Muren skal omkranse nytt reinseanlegg og vil være bæring for ny terrasse. Ny terrasse skal ha same storleik som opphavleg, som kommunen utifrå kartet har målt til ca. 67 m<sup>2</sup>.

Støttemur 2 skal plasserast parallelt med Valdernesvegen og vil vere totalt på 19,5 meter. Vegavdelinga i Alver kommune har gitt dispensasjon for plassering av muren, minste avstand mellom ytterkant mur og midt kommunal veg skal være minimum 5,0 meter.

Søknaden omfattar grunn- og terrengarbeid, terrasse og støttemurar. Andre tiltak som kan vere vist på innsendte teikningar er ikkje omfatta av dette vedtaket.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet og det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8.

Det vert elles vist til søknad motteken 07.10.2022 og supplert 24.11.2022.

### **Sakshandsamingsfrist**

Søknaden var ikkje komplett då han var motteken. Følgjande dokumentasjon vart etterspurt ved brev av 26.10.2022:

1. Det må søkjast om dispensasjon frå LNF-føremålet. Dispensasjonen må grunngjevast og nabovarslast.
2. Kommunen forstår at det skal oppførast ny terreasse. Vi ber om at det opplyses om storleik på denne, samt teikningar som synar ekisterande og ny terrasse.
3. Vedlagt følgjer kommunen sitt situasjonskart.  
Vi ber om at du påfører minsteavstand til nabo. Er tiltak plassert nærmare enn 4 meter, må det enten liggje føre samtykke eller søknad om dispensasjon, jf. pbl § 29-4 fra alle råka naboar.
4. Det må sendast inn lengde-, snitt- og profil teikningar av murene.

Dokumentasjon vart motteken ved brev frå ansvarleg søkjar 24.11.2022.

Sakshandsamingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden.

### **Planstatus**

Eigedommen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel for Radøy er definert som LNF-føremål.

## Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremålet og frå det generelle byggeforbodet i strandsona, jf. pbl § 1-8.

Det er søkt dispensasjon med slik grunngjeving:

Begrunnelse: Gbnr 502/29 ligger i utkanten av et ferdig utbygget område for hytter og tomten er bebygget med en hytte fra tidligere. Tomten ligger vest for Valdersnesvegen og har ikke visuell kontakt med sjø/båthavn som ligger øst for Valdersnesvegen, og ca. 20 m lavere i terrenget. Veien danner derved en naturlig byggegrense mot strandsonen. Terrengmurene vil ikke få noen konsekvens for bruk av eller tilkomst til strandsonen.

Begrunnelse: Tomten gbnr 502/29 ligger i LNF område, men helt inn til område med formål *Landbruk, natur, friluftsliv og eksisterende spreidd busetnad (LNF-SBE)*. Tiltakshaver har sendt innspill til arealdelen i ny kommuneplan for Alver, om å få tomten inn under formål for *LNF med spreidd busetnad*, når kommuneplanen nå blir formet for Alver kommune.

Tomten er bebygd med fritidsbolig fra før, og den ene terrengmuren har også vært etablert tidligere. Terrengmuren er nødvendig for få til en flate hvor man kan snu på egen tomt, og unngå utskridning av masser fra flaten ut i Valdersnesvegen. Terrengmur #2 vil derfor være med til å øke trafikksikkerheten på Valdersnesvegen. Vi mener derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene, overordnet sett!

## Uttale frå anna styresmakt

Saka er sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune, men det er ikkje motteke uttale.

## Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla.

Det ligg ikkje føre merknader frå nabo.

## Plassering

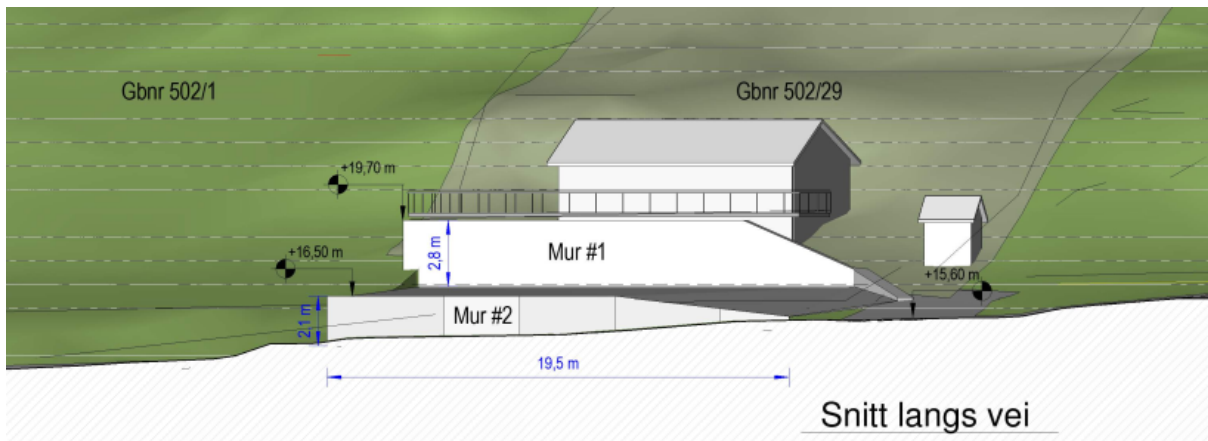
Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 25.08.2022, journalført motteke 24.11.2022.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense vist til å vere 1,5 meter. Eigar av gnr. 502 bnr. 1 har i dokument datert 03.09.2022 samtykka til at tiltaket kan plasserast 1,5 meter frå nabogrensa.

Eigar av gnr. 502 bnr. 1 har i dokument datert 03.09.2022 samtykka til at tiltakshavar kan søke om og oppføre terrengmur 1 og 2 på gbnr. 502/1 som vist på situasjonskart datert 25.08.2022.

Avstand til offentleg veg er opplyst å vere 5,2 meter. Vegstyresmakta har i vedtak datert 08.11.2022 gjeve dispensasjon til plassering 5,0 meter frå offentleg veg.

Følgjande kotehøgder er lagt til grunn for løyvet:



### Vatn og avløp (VA)

Eigedomen er sikra lovleg vassforsyning og avlaup.

Det er søkt om og gjeve løyve til utslepp i sak 22/9130 vedtak datert 10.01.2023  
Utsleppsløyve gjeld minireinseanlegg i reinseklasse A.

### Tilkomst, avkøyrsløp og parkering

Ingen endring.

### Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteoppholdsareal, murar, terrasse og avkøyrsløp. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal projekterast 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.

### 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 projekterast og førast opp i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK).

## 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 fildesett. 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 i lovens formålsbestemmelse 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.

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.

### **Dispensasjon frå LNF-område og byggegrense mot sjø**

#### Vurdering av omsynet

Omsyna bak LNF-føremålet er i hovudsak å verna om samfunnsinteresser knytt til landbruk, natur og friluftsliv. Det er ynskjeleg å unngå uheldig omdisponering og fragmentering av landbruksområde og anna grønstruktur. I LNF-område er det berre høve til å føre opp naudsynte bygningar og anlegg i samband med stadbunden primærnæring basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pkt. 3.4.1 i KDP.

Omsynet bak byggegrensa mot sjø er å gje strandsona eit særskild vern og halda ho fri for tiltak for å sikre allmenta sine interesser, spesielt ferdsle og friluftinteresser, landskapsomsyn og verneinteresser.

Administrasjonen vurderer at omsyna bak LNF-føremålet ikkje vert sett vesentleg til side ettersom terrassen står i direkte tilknytning til eksisterande fritidsbustad, samt at murene er naudsynt for å hindre at massar skliar ut, og i verste fall ut i kommunal veg. Terrassen har kommunen målt til ca. 67 m<sup>2</sup>, som er større enn det kommunedelplanen opnar for i LNF-spreidd busetnad (50,0 m<sup>2</sup>), som kan vere naturleg å sjå hen til. Kommunen legg til grunn at ny terrasse kan vere like stor som opphavleg ettersom gammal terrasse og mur måtte rivast for å sikre massar, samt at nytt reinseanlegg skal plasserast ca. same plass som gammal septiktank. Mur 1 og terrasse vurderer kommunen som naudsynt utbetring. Tiltaka medfører heller ikkje at det blir lagt beslag på areal som vert nytta til landbruksføremål.

Vidare er det og administrasjonen si vurdering at omsyna bak byggeforbodet i strandsona ikkje vert vesentleg sett til side. Det vert lagt til grunn at ny terrasse ikkje vert større enn opphavleg, samt at oppføring av murer er naudsynt av tryggleiksmessige årsaker. Tiltaka vil ikkje auke privatiseringa meir enn eksisterande situasjon, samt at tilkomst til strandsona for allmenta er ikkje vert påverka.

Kommunen kan ikkje sjå at omsynet bak LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona blir satt vesentleg til side i denne saka.

### Vurdering av fordelar og ulempar

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt vekt på at murene er naudsynt for å sikre massar, betre avløpsløyse, samt at det gir tiltakshavar høve til å snu på eigen grunn.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og byggeforbodet i strandsona 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 av tiltaket**

Tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

### **Tiltaket sine visuelle kvalitetar**

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

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **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.

## **GENERELL INFROMASJON**

### **Regelverk**

- Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 er søknadspliktig etter § 20-2.
- Krav om ansvarleg føretak er gitt i plan- og bygningslova § 20-3.
- Dispensasjonssøknad behandlast etter plan- og bygningslova § 19-1.
- Kommunen sine fristar for handsaming følgjer av plan- og bygningslova § 21-7.
- Søknad om tiltak skal nabovarlas i samsvar med plan- og bygningslova § 21-3.
- Krav om tilgang til vatn og avlaup finn du i plan- og bygningslova §§ 27-1 og 27-2.
- Krav til tilkomst til offentleg veg finn du i plan- og bygningslova § 27-4.
- Tiltak skal visuelle kvalitetar i samsvar med plan- og bygningslova §§ 29-2.
- Tiltak skal oppførast i samsvar med byggteknisk forskrift (TEK), jf. plan- og bygningslova § 29-5, med mindre det er gitt fritak etter plan- og bygningslova § 31-2.
- Krav til tiltaksplan finn du i byggteknisk forskrift § 9-6.
- Krav til skildring av miljøsanering finn du i byggteknisk forskrift § 9-7.
- Kommunens krav til handsaming av dispensasjonssøknadar finn du i plan- og bygningslova kapittel 19.

- Kommunen skal ikkje ta stilling til privatrettslege tilhøve ved handsaming av byggesøknaden, jf. plan- og bygningslova § 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 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.

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 før 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 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.

### **Dykk må søka om igangsettingsløyve**

Ingen arbeid må settast i gang før igangsettingsløyve er gjeve, jf. pbl § 21-421-4 tredje ledd. Det kan søkast igangsettingsløyve for delar av tiltaket.

### **Dykk må søka om mellombels bruksløyve eller 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. Det kan søkast mellombels bruksløyve for delar av tiltaket.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 22/2990**

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Arkitekt Mette Kyed Thorson  
Kari Wichstad  
Øyvind Stormark

Kvalen 16      5955  
HAUKEDALSBOT 5119  
N 57

LINDÅS

ULSET