



SKALA Rådgivende Ingeniører AS  
Damsgårdsveien 131  
5160 LAKSEVÅG

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/1887 - 16/23314

Saksbehandlar:

Benjamin Hicks

Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:

31.08.2016

## Løyve til oppføring av mur og dispensasjon - gbnr 193/9 Mundal øvre

**Administrativt vedtak. Saknr: 427/16**

**Tiltakshavar:** Liv Janne Hauge, Odd Magnus Samsonsen

**Ansvarleg søkjar:** SKALA Rådgivende Ingeniører AS

**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Saka gjeld søknad om oppføring av mur. Søknaden omfattar ikkje andre arbeider.

Saka omfattar søknad om dispensasjon frå arealføremålet LNFR.

Det vert elles vist til søknad motteken 16.06.2016.

### Planstatus

Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel er definert som LNF.

### Dispensasjon

Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremålet samt plassering mot nabogrense. Det er søkt dispensasjon med slik grunngeving:

På vegne av kunde søker vi om tillatelse til tiltak på Gbnr. 193/9. Denne eiendommen ligger i område i arealdelen i kommuneplanen som er avsatt til LNF område.

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene om bygging i LNF område. Slik vi har forstått vår kunde er dette tiltaket for å gjerde inn eiendommen slik at beitende dyr ikke skal ta seg inn på eiendommen. Tiltaket griper lite inn i terrenget.

Vi har vært i kontakt med byggesaksavdelingen i Lindås kommune og fått forståelse av at kommunen ikke er negativ til tiltaket.

Eiendommen er liten i utgangspunktet og derfor ønsker tiltakshaver å sette muren så nær grensen som mulig. Vi søker derfor om dispensasjon fra bestemmelser i plan og bygningsloven om byggegrensener mot nabo.

### Uttale frå anna styresmakt

---

#### Post

postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsenteret  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

#### Kontakt

www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733



Det er ikkje henta inn uttale frå anna styresmakt. Kommunen legg til grunn at søknad om dispensasjon på grunn av tiltaket si art og plassering ikkje skal sendast på høyring til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fylkesmannen sitt brev av 31.01.2012. Fylkesmannen i Hordaland får vedtaket til klagevurdering.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå eigar av gbnr. 193/2 ved brev av 07.06.2016:

1. Grensen som det søkes bygget mot er ikke fastsatt i grenseoppgang. Det kan ikke under noen omstendigheter bygges på en grense som er uavklart. Viser til vedlagt protokoll fra Lindås kommune.
2. Høyde på vei som det søkes mur mot er bygget vesentlig høyere enn byggemeldt, dette er kontrollmålt av oppmålingsseksjon. Det kan ikke under noen omstendigheter bygges på denne før tiltaket med veg er i samsvar med byggemelding.
3. Høyde på mur vil være en unaturlig inngripen i terrenget / miljøet, og til sjenanse for Rindavegen som er en mye brukt turvei til Gladihaug og Krossane. Videre vil en slik mur også redusere sikkerheten ved bruk av veien da den vil gi dårlig oversikt for brukere.
4. Gbnr 193/9 ligger i LNF område, og er skilt ut fra et gårdsbruk. Eksisterende murer på Gbnr 193/9, på hovedbruk, i nærområdet og Hopsdal generelt, er tørrsteinsmurer. Søndre grense for Gbnr 193/9 var en sammenhengende steingard tidligere og det er mest naturlig å gjenopprette denne, i stedet for betongmur.

Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknad ved brev datert 09.06.2016. Ansvarleg søkjar opplyser at:

**Punkt 1.** Muren vi her søker om grenser ikke mot eiendom gbnr. 193/2, men mot eiendom gbnr. 194/1. I henhold til vedlagte protokoll fra oppmålingsforening (J 1-1 til J 1-4) er det enighet om grensemærkene G01, G02 og G03. Så da må det være retningen som er problemet. En 0.5 meters støtte for muren utgjør nær sagt ingen areal i del hele tatt.

**Punkt 2.** Vi har ingen opplysninger om allerede bygget vei. Om veien må senkes i ettertid har ingen praktisk betydning for søknad om denne muren.

**Punkt 3.** Slik vi har forstått kart fra søknad om å bygge veien er dette en blindvei som stopper i grensen mot Gbnr. 194/1 og vi kan ikke forstå hva nabo mener med at muren vil redusere sikkerheten ved bruk av veien da den vil gi dårlig oversikt for brukerne. I hovedsak er det eier av tomt gbnr. 193/9 som vil bruke veien ved muren og de vil være kjent med forholdene. Slik vi har forstått de eksisterende forhold ligger kotehøyden på gulv i fritidsboligen på + 97.0, og OK mur blir satt til samme kote. Om terrenget blir fylt helt opp til OK mur kan vi ikke uttale oss om.

**Punkt 4.** Vi finner det merkelig at nabo trekker frem tradisjoner med tørrsteinsmurer, når kommunen skriver i Rammetillatelsen for å bygge vei, med referanse 14/1614-15/3291, datert 12.03.15, at:

"Konklusjon:

Synfaring viste at dei avgrensa landbruksareala som finst på gnr.139 bnr.2 var i dårleg hevd og til dels var heilt ute av drift. Eit området av innmarksbeitet var endra slik at det ikkje lenger var landbruk."

og

"Omsynet til kulturlandskapet veg tungt i Hopsdalen. Dette ligg til grunn i arealplanen. Slik 139/2 var i drift på tidspunkt for synfaring, tek ein ikkje omsyn til landskapet og bidreg ikkje til skjøtsel av kulturlandskapet."

Det blir urimelig å kreve at naboer skal følge tradisjoner når de selv ikke bryr seg om det på egen eiendom.

Vår oppfatning av nabomerknadene er at eier av naboeiendom gbnr 193/2 forsøker å gjøre argumentene viktigere enn de i realiteten er, for å hindre bygging av muren vi søker om.

### **Plassering**

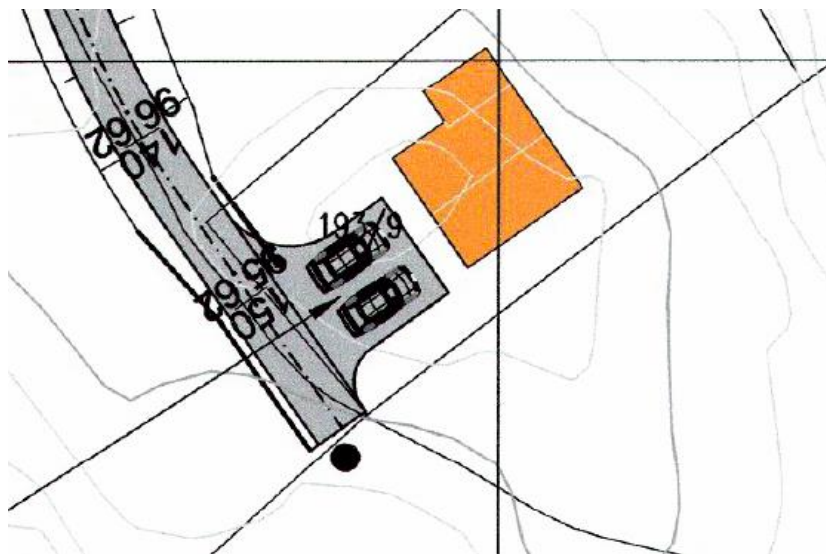
Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan datert 18.05.2016.

På situasjonsplanen er minsteavstand til nabogrense på 0 meter.

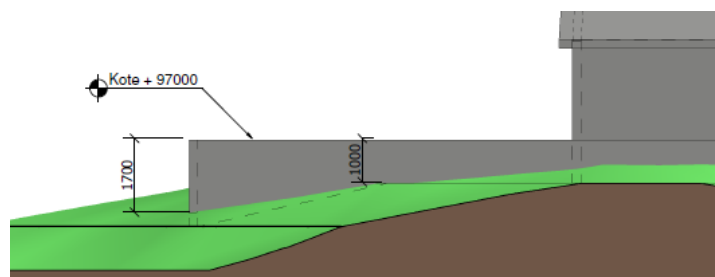
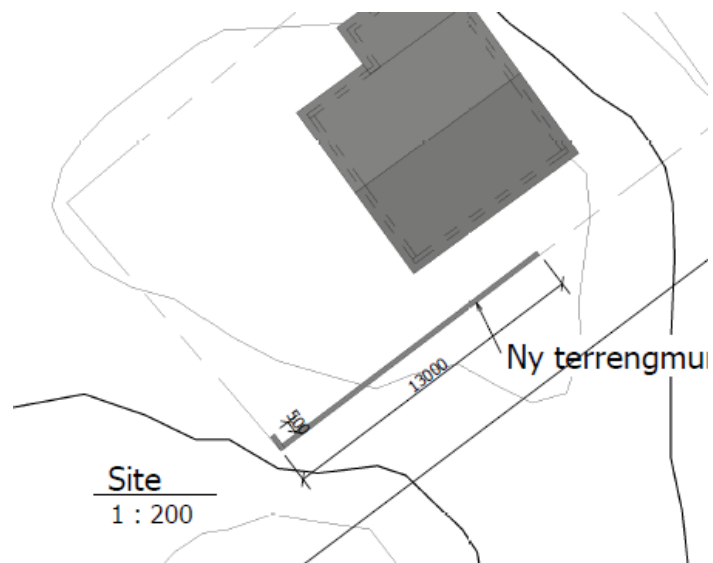
Det er søkt om topp mur på kote ca.97,0.

### **Tilkømt, avkørsle og parkering**

I sak 14/1614 er det godkjent oppføring av veg fram til fritidsbustaden samt to parkeringsplassar på eiegenomen.

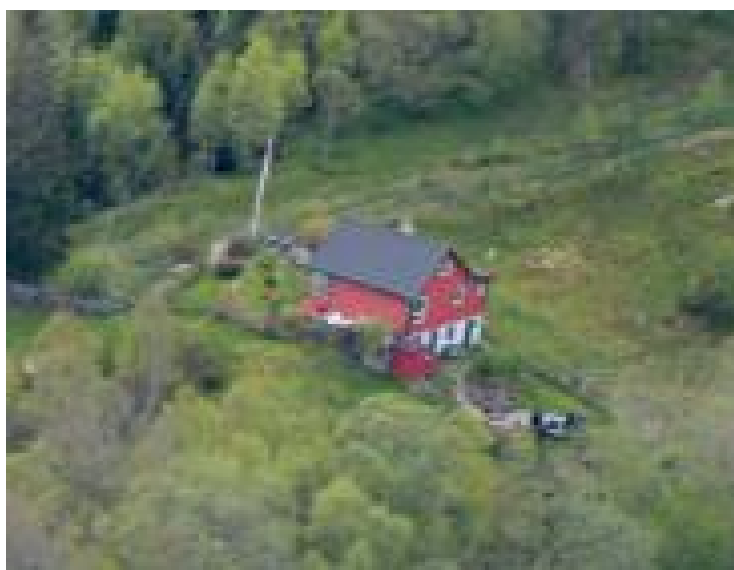


Høgden på vegen og parkeringsplassen er sett til kote 95,6 ved pål 150 (over). I enden av vegen skal veggvegda vere på kote 94,80. Det skal vere jamn fall på vegen fram til eigedomsgrensa mot sør aust. Frå på 150 og til grensa skal det vere ei høgdforskjell på om lag 0,8 meter. Innsendt situasjonsplan (under) viser at muren skal plasserast i nabogrense mot sør aust og mot sør vest. Muren mot sørvest er 0,5 meter lang mens muren mot sør aust er på 13,0 meter.



Section 1  
1:100

Omsøkte plassering av muren i horisontalplanet synes å være i konflikt med godkjent vegtrase. Godkjent vegtrase synes å gå over det gamle faret for felles vegen, Rindavegen.



## **Terrenghandsaming**

Situasjonsplanen viser ikkje terrenghandsaming.

## **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, jf. pbl. § 29-2.

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

Ansvarleg søker 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.

## **VURDERING**

### **Dispensasjon**

Det er to vilkår som må vere oppfylt for å gje dispensasjon etter pbl. § 19-2.

For det første må dei omsyna som ligg bak føresegna det vert dispensert frå ikkje verte vesentleg sett tilside. For det andre må fordelane ved å gje dispensasjon vere klart større enn ulempe, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammes, og det bør ikkje gjevast dispensasjon frå planar når ei direkte råka statleg eller regional styresmakt har gjeve negativ uttale til søknaden, jf. pbl. § 19-2 (4).

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, jf. pbl. § 19-2. 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 dispensasjonen kan medføre, jf. Ot.prp. nr. 56 (1984-85) s 102.

Vi viser til søknaden om dispensasjon i sin heilskap samt kommunens vurderingar av visuelle kvalitetar og plassering under. Eigedommen er bebygd med fritidsbustad. Med unntak av areala som ligg til tilkomstvegen vert eigedommen sett på som fullstendig privatisert.

Omsyna bak reglane om avstand frå nabogrensa er å sikre utsikt og lysforhold, brannsikring, omsyn til naboar, luft og trivsel på tomta, tilpassing og disponering av tomta.

Muren si plassering i forhold til nabo mot søraust vil ikkje påverke naboeigedommen på nokon måte dersom muren si høgde vert redusert til kote 69,0. Eigaren av gbnr 194/1 har ikkje protestert mot tiltaket. Muren si omsøkte plassering i horisontalplanet i forhold til vegen vert vurdert som uheldig, då den kan påverke ålmenta si tilgang til resten av området i negativ retning. Dersom muren vert plassert utanfor godkjent vegkropp fell ulempa for ålmenta og brukane av vegen bort. Funksjonen som snuhammer vert inntakt.

I vurderinga av fordelar og ulemper har kommunen særleg lagt stor vekt på søker sine ynskjer og framlagte grunngjeving.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå arealføremålet LNF og pbl § 29-4 vert oppfylt dersom det vert sett vilkår for plassering.

### **Visuelle kvalitetar**

Det er i søknaden opplyst at det er ynskje å føre opp mur for å gjerde inn eigedomen slik at beitande dyr ikkje skal ta seg inn på eigedomen. Vidare opplyses det at tiltaket «griper lite inn i terrenget».

Høgda på vegen langs eigedomsgrensa mot sør vest ligg ikkje på godkjent kotenivå. Ein føreset at avviket vert retta. Muren vil få ei høgde på inntil 2.2m målt frå eksisterande terreng. Dette er basert på innsendte opplysninger og tidlegare godkjenning på køyrevegen fram til tomta (kote 97,0-94,80).

Det er ikkje naudsynt å føre opp ein mur med omsøkt høgde for å gjerde inn eigedomen. På delar av muren vil ein uansett måtte føre opp gjerde dersom ein skal hindre beitande dyr frå å kome seg inn på eigedomen.

Dersom høgda på parkeringsplassane skal ligge på same nivå som vegen (under kote 95,6) vert muren unødvendig høg sett i forhold til dens funksjon.

Rindavegen fortsetter inn på gbnr 194/1. Det vert uheldig dersom muren sin plassering vil medføre endringa for brukarane av Rindavegen som er ein mykje brukt turveg. Det er viktig at vegen og ålmenta si ferdsle på denne, ikkje vert påverka av tiltaket. Ein føreset difor at ein held seg til godkjente høgder for veg og biloppstillingsplassar slik at ein ikkje får ein unødvendig bratt stigning. Ved å redusere murens høgde til kote 96,0, vil muren likevel ligge høgare i terrenget enn parkeringsplassen, samtidig som ein tek omsyn til vegen og brukarane.

Tiltaket vil etter kommunen sitt skjønn kunne få gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering under føresetnad at det vert sett vilkår om plassering og høgde, jf. pbl. § 29-2

### **Plassering**

Muren vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden på fygjande vilkår:

1. Høgde topp mur skal vere på kote 96.
2. Mot sørvest skal det vere ein avstand på 0,5 meter til vegkant i forhold til godkjent vegtrase i sak 14/1614 vist under avsnittet «Tilkomst, avkøyrsløse og parkering».

Ved å plassere muren 0,5 meter frå vegkant vil ein auke trafikktryggheten for gåande, legge rette for enklare drift og vedlikehald av køyrevegen og bygge opp om visuelle omsyn ved at ein får liten korridor som gjer at vegfarande kan oppleve landskapet betre.

### **Nabomerknad**

Grensa mot gbnr 194/1 er koordinatfesta. Dersom grensa mot gbnr 193/2 er uklare bør denne måles opp. Kommunen kan likevel ikkje sjå at uklare grense kan ha betydning for kommunens handsaming av saka. Tidlegare vegsak er ein separat sak og skal handsamast uavhengig av omsøkte murer.

### **Tiltaksklasse**

Kommunen legg søkjar si vurdering av tiltaksklasse til grunn.

### **Vurdering etter naturmangfaldslova**

Kommunen har vurdert prinsippa i §§ 8 – 12 i 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 Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå arealføremålet LNF og plassering av mur nærmare nabogrensa mot gbnr 194/1 enn 4 meter på fylgjande vilkår:**

- a. Høgde topp mur skal vere på max. kote 96,0.
- b. Mot sørvest skal det vere ein avstand mellom muren og godkjent vegkant på 0,5 meter, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.

**Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a vert det gjeve løyve til tiltak i eitt-trinn for oppføring av mur på følgjande vilkår:**

2. Det må sendast inn eit oppdatert situasjonsplan og teikningar i høve til dei vilkår som er sett i vedtaket før arbeidet tek til.
3. Tiltaket skal plasserast slik det går fram av av søknaden på fylgjande vilkår:
  - a. Høgde topp mur skal vere på max. kote 96,0.
  - b. Mot sørvest skal det vere ein avstand mellom muren og godkjent vegkant på 0,5 meter, jf. pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3.
4. Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.

Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Nabomerknaden vert delvis teke til følgje

#### **Mynde**

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 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.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

**Ved all vidare kontakt i denne saka, referer til saknr.: 16/1887**

#### **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.*

#### **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.*

**Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1.

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Benjamin Hicks  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Liv Janne Hauge

Liv Janne Hauge, Odd Magnus  
Samsonsen

Ytre Morvik 24

5124

MORVIK

**Mottakarar:**

SKALA Rådgivende Ingeniører AS

Damsgårdsveien  
131

5160

LAKSEVÅG