

Lindås kommune  
Avd. for Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 02.01.2015

## **Tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.288, Alverneset – Isdalstø, Lindås kommune.**

### **Følgeskriv til søknad om:**

- **Dispensasjon for planlagt tiltak innenfor 100-meters belte langs sjø – Pbl § 1-8.**
- **Dispensasjon fra «Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019» (Plan id: 1263-07032007), pkt. 2.3 «Byggeområde med krav om reguleringsplan».**

På vegne av tiltakshaver, Per Thorgersen, vil vi med dette søke om dispensasjon for planlagt tiltak innenfor 100-meters belte langs sjø (Pbl § 1-8), og dispensasjon fra «Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019», pkt. 2.3, i forbindelse med planlagt tiltak. Tiltaket gjelder tilbygg til eksisterende enebolig, samt oppføring av ny garasje.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er forespurt rolle som ansvarlig søker for tiltaket. Søknad om ansvarsrett for dette vil følge byggesaken.

### **Dispensasjon**

Søknad om dispensasjon for forhold nevnt ovenfor er ment å berede grunnen for selve byggesøknaden. Det er for ordensskyld lagt ved en delvis utfylt blankett for opplysninger om tiltakets ytre rammer (blankett 5175). Siden denne henvendelsen ikke gjelder byggesaken ved tiltaket, er arealopplysninger ikke fylt ut. Komplette utfylte søknadsblanketter vil følge byggesøknaden. Det er også lagt ved et komplett tegningssett som utfyllende informasjon i tillegg til tekst i dispensasjonssøknadene.

Søknadene er nabovarslet ved direkte henvendelse, gjennomført av tiltakshaver. Det er ingen merknader til søknad om dispensasjon. Naboer ble forelagt søknader om dispensasjon, samt tegninger som viser hva tiltakshaver ønsker å oppnå ved tiltaket. Det er lagt til to naboeiendommer utover varseliste, da det syntes naturlig også å varsle disse. Gjenpart av nabovarsel, kvitteringsliste og kopi av naboliste er lagt ved søknad om dispensasjon.

Det er lagt ved kopi av referat fra forhåndskonferanse som ble avholdt den 02.12.2014. Her ble forhold omkring selve tiltaket diskutert i forhold til plankrav og bygging i strandsone. Vilkår for etablering av tiltak på eiendommen, vedtak av 18.09.97. FS sak 158/97, vil bli løst innen byggesøknad for tiltaket blir sendt til kommunen for behandling.

Grunnet ferieavvikling, har tiltakshaver gitt skriftlig tillatelse til at ansvarlig søker (Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS) kan signere dokumenter i forbindelse med henvendelser til Lindås kommune i denne saken. Kopi av tillatelsen er vedlagt.

**Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelige opplysninger til at søknader om dispensasjon kan behandles.**

### **Vedlegg i tillegg til følgeskriv**

- Søknad om dispensasjon for tiltak innenfor 100-meters belte fra sjø.
- Søknad om dispensasjon fra Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019 (pkt.2.3).
- Delvis utfylt søknadsblankett 5175.
- Gjenpart nabovarsel.
- Kvitteringsliste for nabovarsel.
- Kopi av varseliste.
- Tegningsgrunnlag inkl. situasjonsplan.
- Kopi av referat fra forhåndskonferanse.
- Tillatelse til signatur på vegne av byggherre.

Vennlig hilsen

**Tiltakshaver**  
Per Thorgersen

Og

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL

Lindås kommune  
Avd. for Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 23.12.2014

## Tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.288, Alverneset – Isdalstø, Lindås kommune.

### Søknad om dispensasjon for planlagt tiltak innenfor 100-meters belte langs sjø – Pbl § 1-8

Undertegnede vil med dette søke om dispensasjon fra Pbl §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», i forbindelse med planlagt tiltak på eiendom med Gnr.137 / Bnr. 288, Alverneset 10 - Isdalstø i Lindås kommune. Dette i samsvar med Plan og bygningslovens § 19.

Tiltaket gjelder tilbygg til eksisterende bolig og etablering av ny, frittliggende garasje. Eiendommen ligger i uregulert byggeområde for bolig innenfor Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund 2007-2019, og er innenfor funksjonell strandsone. Området fremstår som et etablert boligområde, med eneboliger, garasjer og naust/kaianlegg. Det er ikke krav om dispensasjon for arealbruk.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er forespurt rolle som ansvarlig søker for tiltaket.

#### Eiendommen

Eiendommen har et samlet areal på ca.3900m<sup>2</sup>, og ligger sørvendt mot sjøen. Stort sett hele eiendommen ligger innenfor 100-meters belte fra sjø, og tiltak i området kan derfor ikke finne sted uten at det blir gitt dispensasjon.

Av bebyggelse på eiendommen finnes i dag en enebolig med areal på 86m<sup>2</sup>, samt et uthus på 9m<sup>2</sup>. Tomten fremstår i hovedsak som naturtomt. Det er ikke egnet, opparbeidet biloppstillingsplass for eiendommen, og parkering for mer enn én bil er vanskelig.

Eiendommen er nyervervet og skal tjene som helårsbolig for en familie på 3 (2 voksne og 1 barn). Boligen er registrert som kode 162, helårsbolig benyttet som fritidsbolig. Forrige eier har derfor hatt mindre krav til funksjonalitet enn tilfellet er nå når huset skal benyttes som familiebolig på mer permanent basis.

Til orientering foreligger det privat avtale om arealoverføring av ca. 700m<sup>2</sup> fra gnr.137/bnr.288 til gnr.137/bnr.484. Søknad for dette er sendt til Lindås kommune. Gnr.137/bnr.288 vil dermed få et areal på ca. 3200m<sup>2</sup> når avtalen er formalisert.

#### Planlagt tiltak

Planlagt tiltak gjelder tilbygg til eksisterende bolig, samt oppføring av ny garasje.

Huset er organisert på ett plan, og inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, gang og bad. Boligen er arkitekttegnet, og har et moderne uttrykk med pulttaksløsning. Tilbygget har et areal på ca. 40m<sup>2</sup>, og er tenkt løst i sin helhet på baksiden av huset – sett fra sjøen. Arkitektur/formspråk videreføres for tilbygget, og forlengelse av eksisterende takflate gjør at huset ikke blir nevneverdig høyere enn det er i dag. Taket har en helning på 12°, og maks. bygningshøyde vil være 6,0m. Tilbygget inneholder soverom,

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
E-post: [paal.arkbc@gmail.com](mailto:paal.arkbc@gmail.com)  
Tlf: 400 41 614

ny inngangssituasjon, garderobe, bad og vaskerom. Ca. 15m<sup>2</sup> av eksisterende bolig vil bli modifisert/tilpasset som følge av planlagt tilbygg. Nytt inngangsparti med hall vil bli liggende ca. 1.4 m over dagens etasjeplan.

Tiltakshaver har også ønske om å etablere frittliggende garasje på oversiden av boligen. Planlagt garasje har et areal på ca. 49m<sup>2</sup>. Tilkomstvei til eiendommen ønskes forlenget, slik at garasjen kommer nærmere huset, og dermed også noe lavere i terrenget enn tilfelle er ved dagens biloppstillingsplass. Grunnet terrengforhold vil det uansett være behov for utvendig trapp - evt. gangvei (stigning ca. 1/10) for tilkomst mellom garasje og inngang til bolig. Dette, samt husets planløsning, medvirker til at boligen ikke tilfredsstillende krav til tilgjengelig boenhet. I tillegg til biloppstillingsplass, er garasjen også planlagt med et visst bodareal. Det finnes ikke bodplass i eksisterende hus. Garasjen er planlagt med saltak med tilsvarende takvinkel som boligen (12°), og får en maks. mønehøyde på 3,5m.

Øvrig bebyggelse i området er etablert over et relativt vidt tidsperspektiv, fra 1960-/70-tallet og frem til i dag. Bebyggelsen består i stor grad av saltaks-hus eller hus med valmet tak. Det er vanskelig å finne noen fellesnevner for området strøks-karaktér, bortsett fra bebyggelsens skala (for det meste eneboliger). Vi kan ikke se at planlagt tiltak vil bryte med eksisterende bygningsmiljø.

### Søknad om dispensasjon

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal kunne godkjennes.

1. For det første må intensjonene bak bestemmelsene det blir søkt om dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Intensjonen ved begrensninger i arealbruk er å sikre tilstrekkelig avstand og «luft» mellom bygninger, ivareta utsiktsforhold for tilstøtende områder og hindre nedbygging av tomter. Dette er spesielt viktig for særlig eksponerte områder, men også i forhold til gode bomiljø generelt sett.
2. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være større enn ulempene.

Intensjonene bak Pbl §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», er slik vi tolker rettet mot sikring av allmenn rett til bruk og ferdsel i strandsonen.

Eksisterende hus er oppført i nyere tid, og det er derfor nærliggende å tro at prosessen forut for etablering av hus i strandsonen har gjennomgått en viss saksgang før det ble gitt positivt vedtak for tiltaket. Kommunens behandling av byggesaken og påfølgende tillatelse til tiltak, er tegn på at de krav som den gang ble stilt til byggverk og forhold ved eiendommens beskaffenhet var løst på tilfredsstillende måte. Avstand til nabogrenser er overholdt, og huset ligger slik plassert i terrenget at det ikke er til sjenanse for naboer eller omgivelsene for øvrig, med tanke på tap av utsikt. Huset har også en slik form at det føyer seg fint inn i terrenget på stedet. Tomten er stor, og huset har en beskjedne størrelse. Det er altså ikke snakk om nedbygging av tomten – hverken i forhold til eksisterende hus, eller i forhold til planlagt tiltak.

Dagens bolig har en forsiktig fremtoning i landskapet, og er plassert sentralt på den store tomten med «ryggen» langs en liten skjæring i landskapet. Huset ligger ca. 15m fra sjø, og er orientert langsmed terreng-kotene. Taket og husets form i plan understreker at huset er planlagt for å underordne seg topografi og den eksponerte tomte-situasjonen. Planlagt tilbygg til boligen følger samme prinsipp, og fremstår som en fortsettelse av føringer lagt i eksisterende bygg sin arkitektur. Tilbygget er i sin helhet løst på baksiden av huset, og blir lite synlig sett fra sjøen. Forlenging av eksisterende takflate medfører kun en begrenset høydeforskjell mellom dagens løsning og ny situasjon. Arealet på tilbygget (ca. 40m<sup>2</sup>) gir et samlet areal for huset på 126m<sup>2</sup>, som er en beskjedne størrelse for en enebolig etter dagens standard. Den romslige tomten på i overkant av 3900m<sup>2</sup> (evt. 3200m<sup>2</sup> ved avtalt arealoverføring) har «kapasitet» til et mye større tiltak enn det det her er snakk om.

Etter vår vurdering vil planlagt tiltak kun medføre en mindre endring av eksisterende situasjon. Det vil ikke være til hinder eller sjenanse hverken for naboer i forhold til endring av utsiktsforhold, eller i forhold til bruk av området/allmenne interesser generelt sett. Området mellom hus og strandlinje berøres ikke av tiltaket. Med tanke på at eiendommen allerede er bebygd, at tiltaket løses i tråd med eksisterende bygningsmasse, og at man ved byggesak vil kunne vurdere kvaliteter og nødvendige fysiske rammer for tiltaket, mener vi å ha ivaretatt de intensjoner som i hovedsak ligger til grunn for Pbl §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*». Gjennomføring av planlagt tiltak vil etter vår mening ikke påvirke allmenne interesser og rettigheter i strandsonen i forhold til eksisterende situasjon.

En av fordelene ved å gi dispensasjon for planlagt tiltak er at tiltakshaver blir fastboende på denne adressen. Førrige eier brukte huset som fritidsbolig (kode 162 – helårsbolig benyttet som fritidsbolig). Bruk som helårsbolig er mer i tråd med bruken av området for øvrig, og sikrer bedre grunnlag for samarbeid om felles interesser som f.eks. vedlikehold av infrastruktur og uteområder.

Planlagt tiltak bedrer forhold omkring adkomst og parkering. Dagens løsning er ikke god nok - hverken i forhold til funksjonalitet eller gjeldende krav. Nåværende tilkomst til bolig fra parkeringsplass skjer via en skjemmende bratt og lang trapp. Ved å tilrettelegge for ny trapp/gangvei som følger terrenget på stedet, vil helhetsinntrykket bedres betraktelig.

Ny frittliggende garasje med tilstrekkelig biloppstillingsplass og lagerareal er planlagt med en kotehøyde på 13,5 m (gulv) på baksiden av huset, og vil korrespondere med forlengelse av dagens tilkomstvei. Eksisterende terreng har et nivå på ca. 14,5 – 15m i dette området. Med en mønehøyde på 3,5 meter vil garasjen bli liggende såpass lavt i terrenget, slik at hensyn til utsikt for bakenforliggende naboer blir ivaretatt.

Eksisterende bolig (etablert i tidsrommet 1994-2000), var i utgangspunktet ment som fritidsbolig. Lindås kommune krevde den gang at boligen skulle registreres som helårsbolig, selv om den ble benyttet til fritidsformål. Førrige eiers behov til funksjonalitet er tilpasset fritidsbruk, og boligen tilfredsstiller f.eks. ikke forskriftskrav i forhold til bodplass. Vår vurdering av eiendommen er at boligen må endres for å kunne tilfredsstille selv et minimumskrav til helårsbolig.

Planlagt tiltak har et beskjedent omfang. Samlet areal (BYA) for bolig, garasje, uthus og parkeringsareal er ca. 300m<sup>2</sup>. Dette gir en %-vis utnyttelse på i underkant av 9,5% (beregning basert på et tomteareal på 3200m<sup>2</sup> etter arealoverføring til naboeiendom).

Vi finner ingen ulemper ved et positivt vedtak på søknad om dispensasjon, da tiltaket etter vår mening ikke vil ha noen innvirkning på intensjonene ved Pbl §1-8. Vi vurderer med dette at vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter Plan –og bygningslovens § 19 som oppfylt. Håper derfor på en positiv og snarlig behandling av søknaden.

Vennlig hilsen

**Tiltakshaver**

Per Thorgersen

Og

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

Pål-Jøran Carlsen

Sivilarkitekt MNAL

Lindås kommune  
Avd. for Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 21.12.2014

## **Tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.288, Alverneset – Isdalstø, Lindås kommune.**

### **Søknad om dispensasjon fra «Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019» (Plan id: 1263-07032007), pkt. 2.3 «Byggeområde med krav om reguleringsplan».**

På vegne av tiltakshaver, Per Thorgersen, vil vi med dette søke om dispensasjon fra «Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019», pkt. 2.3, i forbindelse med planlagt tiltak.

Tiltaket gjelder tilbygg til eksisterende enebolig, samt oppføring av ny garasje.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er forespurt rolle som ansvarlig søker for tiltaket.

#### **Eiendommen**

Eiendommen ligger innenfor funksjonell strandsone i et uregulert byggeområde for bolig i Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund. Det er således ikke krav om dispensasjon for arealbruk.

Eiendommen ligger i forlengelsen av et etablert boligområde med flere eneboliger, garasjer og naust/kaianlegg. Hele eiendommen og tilstøtende, eksisterende boliger/bebyggelse ligger innenfor 100-meters belte fra sjø. Tomten er på 3904m<sup>2</sup> og ligger i en sør-vest vendt skråning ned mot sjøen. Eiendommen «omkranser» nabotomt (gnr.137/bnr.484) på nord –og vestsiden av denne, og en smal trasé fra felles tilkomstvei leder ned til eksisterende naust-område.

Eksisterende bolig har et relativt beskjedent areal på 86m<sup>2</sup>, og har vært benyttet som fritidsbolig (registrert som helårsbolig) frem til Per Thorgersen kjøpte eiendommen i 2014. Boligen er oppført med et moderne arkitektonisk uttrykk - med bl.a. pulttaks-løsning som følger terrengets retning/stigning på stedet. Begrenset areal og funksjoner i eksisterende bolig gjør det nødvendig å foreta endringer for å tilfredsstille brukskrav til familiebolig.

#### **Planlagt tiltak**

Planlagt tiltak gjelder tilbygg til eksisterende bolig, samt oppføring av ny garasje.

Huset er organisert på ett plan, og inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, gang og bad. Tilbygget har et areal på ca. 40m<sup>2</sup>, og er tenkt løst i sin helhet på baksiden av huset – sett fra sjøen. Arkitektur/formspråk videreføres for tilbygget, og forlengelse av eksisterende takflate gjør at huset ikke blir nevneverdig høyere enn det er i dag. Tilbygget inneholder soverom, ny inngangssituasjon, bad og vaskerom. Området mellom eksisterende hus og strandlinje berøres ikke av tiltaket.

Tiltakshaver har også ønske om å etablere frittliggende garasje på oversiden av boligen. Planlagt garasje har et areal på ca. 49m<sup>2</sup>. Tilkomstvei til eiendommen ønskes forlenget, slik at garasjen kommer nærmere huset, og dermed også noe lavere i terrenget enn tilfelle

er ved dagens biloppstillingsplass. Grunnet terrengforhold vil det uansett være behov for utvendig trapp for tilkomst mellom garasje og inngang til bolig, slik som i dag. Dette, samt husets planløsning medvirker til at boligen ikke tilfredsstiller krav til tilgjengelig boenhet. I tillegg til biloppstillingsplass, er garasjen også planlagt med et visst bodareal. Det finnes ikke bodplass i eksisterende hus.

Øvrig bebyggelse i området er etablert over et relativt vidt tidsperspektiv, fra 1960-/70-tallet og frem til i dag. Bebyggelsen består i stor grad av saltaks-hus eller hus med valmet tak. Det er vanskelig å finne noen fellesnevner for områdets strøks-karaktér, bortsett fra bebyggelsens skala (for det meste eneboliger). Vi kan ikke se at planlagt tiltak vil bryte med eksisterende bygningsmiljø.

### **Søknad om dispensasjon**

Tiltaket ble diskutert i forhåndskonferanse med Lindås kommune den 02.12.2014. Referat fra forhåndskonferansen er vedlagt søknaden.

Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019 (Plan id: 1263-07032007), stiller ved pkt. 2.3 krav til utarbeidelse av reguleringsplan før tiltaket kan iverksettes. Reguleringsplanen skal bl.a. sikre allmenn tilgang til strandsone, samt legge til rette for etablering av offentlig kyststi som er et viktig element for dette området i kommunedelplanen.

Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019, pkt. 2.3:

*«I byggeområda skal det liggje føre ein godkjend reguleringsplan før tiltak eter Pbl. §§ 81, 86a, 86b og 93 kan finna stad. Unnataket er tiltak for å sikra tilgang til offentlege friområde, eventuelt deling til same føremål. Jamfør likevel pkt. 2.4. Plan –og bygningslova § 20-4, 2. ledd punkt a».*

Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019, pkt. 2.4:

*«Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande: Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum. Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført. Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar. Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ei bueining skal det vera eige kjøkken og bad). Plan –og bygningslova § 20-4, 2. ledd punkt a og b».*

Plan –og bygningsloven § 20-4, 2. ledd punkt a og b:

- a) *«For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inntil 100m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan».*
- b) *«For områder avsatt til utbyggingsformål kan fastsettes at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge, og at utbyggingen innenfor vedkommende områder ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang –og sykkelvegnett, helse –og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler og fritidshjem m.v. er etablert. I tilknytning til utbyggingsområder og i landbruks, -natur –og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, kan det også fastsettes bestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnyttning og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelser, form m.v. Det kan også gis nærmere kriterier for lokalisering av ulik utbygging og arealbruk innen byggeområdene».*

I Plan –og bygningsloven § 20-4, 2. ledd punkt a og b, brukes begrepet kan når det gjelder hensyn til krav om utarbeidelse av plan. Dette åpner etter vår mening mulighet for kommunen å benytte pkt. 2.4 for vurdering av om kravet skal stilles for det enkelte tiltak.

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal kunne godkjennes.

1. For det første må intensjonene bak bestemmelsene det blir søkt om dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Intensjonen ved begrensninger i arealbruk er å sikre tilstrekkelig avstand og «luft» mellom bygninger, ivareta utsiktsforhold for tilstøtende områder og hindre nedbygging av tomter. Dette er spesielt viktig for særlig eksponerte områder, men også i forhold til gode bomiljø generelt sett.
2. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være større enn ulempene.

Intensjonene bak plankravet er slik vi ser det, bl.a. å sikre allmennhetens interesser og legge forutsigbare føringer for hvordan tiltak innenfor et gitt område skal gjennomføres.

Eksisterende hus er oppført i nyere tid, og det er derfor nærliggende å tro at prosessen forut for etablering av hus i strandsonen har gjennomgått en viss saksgang før det ble gitt positivt vedtak for tiltaket. Kommunens behandling av byggesaken og påfølgende tillatelse til tiltak, er tegn på at de krav som den gang ble stilt til byggverk og forhold ved eiendommens beskaffenhet var løst på tilfredsstillende måte. Avstand til nabogrenser er overholdt, og huset ligger slik plassert i terrenget at det ikke er til sjenanse for naboer eller omgivelsene for øvrig, med tanke på tap av utsikt. Huset har også en slik form at det føyer seg fint inn i terrenget på stedet. Tomten er stor, og huset har en beskjedne størrelse. Det er altså ikke snakk om nedbygging av tomten – hverken i forhold til eksisterende hus, eller i forhold til planlagt tiltak.

Eiendommen ligger særlig eksponert mot sjøen, og hele tomten omfattes av strandloven. Forhold omkring dette adresseres i egen søknad om dispensasjon for tiltak innenfor 100-meters belte fra sjø. Eksisterende hus har en forsiktig fremtoning i landskapet, og er plassert sentralt på den store tomten med «ryggen» langs en liten skjæring i landskapet. Huset er orientert langsmed terreng-kotene, og tak og husets form i plan understreker at huset er planlagt for å underordne seg topografi og den eksponerte tomte-situasjonen. Planlagt tilbygg til boligen følger samme prinsipp, og fremstår som en fortsettelse av føringer lagt i eksisterende bygg sin arkitektur. Tilbygget er i sin helhet løst på baksiden av huset, og blir lite synlig sett fra sjøen. Forlenging av eksisterende takflate medfører kun en begrenset høydeforskjell mellom dagens løsning og ny situasjon. Arealet på tilbygget (ca. 40m<sup>2</sup>) gir et samlet areal for huset på 126m<sup>2</sup>, som er en beskjedne størrelse for en enebolig etter dagens standard. Den romslige tomten på i overkant av 3900m<sup>2</sup> har «kapasitet» til et mye større tiltak enn det det her er snakk om.

Frittliggende garasje er også tenkt plassert på baksiden av huset – om enn noe høyere i terrenget enn huset. Dette skyldes at tilkomstvei er anlagt på oversiden av skjæringen som danner et øvre –og nedre parti på tomten. Garasjen er planlagt med et areal på 49m<sup>2</sup>, og skal inneholde biloppstillingsplass og bodareal. Takvinkel samsvarer med helning på boligens tak.

Etter vår vurdering vil planlagt tiltak kun medføre en mindre endring av eksisterende situasjon. Det vil ikke være til hinder eller sjenanse hverken for naboer i forhold til endring av utsiktsforhold, eller i forhold til bruk av området/allmenne interesser generelt sett. Området mellom hus og strandlinje berøres ikke av tiltaket. Med tanke på at eiendommen allerede er bebygd, at tiltaket løses i tråd med eksisterende bygningsmasse, og at man ved byggesak vil kunne vurdere kvaliteter og nødvendige fysiske rammer for tiltaket, mener vi å ha ivaretatt de intensjoner som en eventuell reguleringsplan er ment å sikre for selve tiltaket.



Til tross for dette, synes det som et klart ønske fra Lindås kommune at tiltak i området bør løses via reguleringsplan. Vi har forståelse for at kommunen vil ha et ryddig planverktøy å forholde seg til ved byggesaker, men mener at man har mulighet for å kunne vurdere dette plankravet spesielt for hvert enkelt tilfelle. Det åpnes for dette i pkt. 2.4 i kommuneplanen (gjengitt over). Aktuell eiendom oppfyller etter vår mening kriterier stilt ved dette punktet i planen, da planlagt tiltak utføres på eksisterende bygg (bolig) i bebygd område som er tilrettelagt med teknisk infrastruktur, og hvor tiltaket ikke får innvirkning på bruk av eiendommens uteareal for lek/rekreasjon. Det legger heller ingen begrensninger for allmenne interesser i forhold til tilgang til –og bruk av strandsonen. I vurderingen av hvert enkelt tilfelle/tiltak i forhold til pkt. 2.4, er det vår mening at man unngår fare for presedensvirkning ved et eventuelt positivt vedtak i forhold til fritak fra krav om reguleringsplan. Dette da man her stiller krav til tiltaket som må oppfylles dersom bestemmelsen i kommunedelplanen skal være relevant. Hvis man velger å se bort fra dette punktet som en forsvarlig løsning i enkeltsaker, kan man undres på hvorfor pkt. 2.4 er tatt med i kommunedelplanen i det hele tatt.

Området eiendommen ligger i er mer eller mindre helt utbygd, med unntak av én til to «rest-tomter» i etablert boligområde mot nord-vest. Det er påbegynt privat reguleringsarbeid for tilstøtende arealer nord og øst for eiendommen i regi av Reigstad Bygg og Eigedom AS. Planarbeidet vil her søke å tilrettelegge for en fortetting av området lokalt. I den forbindelse har tiltakshaver henvendt seg til Reigstad Bygg og Eigedom, for å prøve å få til et samarbeid i forhold til deres planarbeid. Dette har dessverre vist seg vanskelig, selv om Reigstad Bygg har gitt skriftlig tilbakemelding på at de ikke har merknader til Thorgersens tiltak.

Slik vi tolker det, er det særlig forhold omkring kyststien som er spesielt viktig for kommunen å sikre ved en reguleringsplan. For å få til en god løsning for stiens trasé, mener vi at dette løses best ved en helhetlig plan som favner om et større område. Grunnen til dette er barrierer i form av bratt terreng/skjæringer og murer i strandsonen som vanskeliggjør fremføring av kyststien slik kommuneplanen skisserer.

Tiltakshaver har diskutert mulig trasé for kyststien med Reigstad Bygg. Det synes klart at stien ikke kan følge stiplede linje antydnet i kommuneplanen (ref. barrierer). Dette innebærer at traséen bør legges høyere opp i terrenget i visse partier – noe representanter fra planavdelingen i Lindås kommune også antydnet i forhåndskonferansen. Thorgersen foreslår derfor en løsning hvor han gir tinglyst rett til bruk av egen eiendom langsmed tomtgrense på oversiden av eksisterende bolig. På denne måten kobles stien til etablert vei forbi områder i strandsonen som er vanskelig å forsere. Reigstad Bygg er villige til å koordinere posisjon for kyststien innenfor sin reguleringsplan, slik at overgang mellom planområdet og Thorgersens tomt virker naturlig og gjennomtenkt.

De fleste beboerne i området er godt etablert, og få av dem vil synes å ha nytte av å være delaktig i en felles reguleringsplan for Alverneset. Det vil si at Thorgersen mest sannsynlig vil måtte koste planarbeidet selv. Hvis man vurderer dette i forhold til omfanget av planlagt tiltak på eksisterende hus og oppføring av garasje, slår dette svært negativt ut i forhold til samlet kostnad for prosjektet. Vi er også redd for at planarbeid i en såpass kompleks situasjon vil være spesielt tidkrevende. Ved forhåndskonferansen ble regulering av *kun* Thorgersens tomt nevnt som et alternativ. Dette hadde kanskje løst Thorgersens utfordringer på egen tomt, men vi kan ikke se at kommunen ville ha særlig nytte av en slik løsning, da dette f.eks. ikke gir føringer for helhetlig planlegging av trasé for kyststien.

Med dette mener vi å ha gjort rede for at planlagt tiltak etter vår vurdering ikke vil være i strid med *intensjonene* ved kommunedelplanens bestemmelser i forhold til krav om utarbeidelse av reguleringsplan. Vi mener altså at tiltaket slik det er planlagt, ivaretar de momenter en søker å sikre ved overordnet plan. Videre mener vi at tiltaket oppfyller kriterier stilt ved kommunedelplanens pkt. 2.4, og at kommunen vil kunne vurdere hver enkelt sak i forhold til disse kriteriene – uten at dette skal medføre fare for

presedensvirkning. Vi kan derfor ikke se at intensjonene bak bestemmelsene om plankrav blir vesentlig tilsidesatt, da det en søker å sikre ved gjennomføring av reguleringsplan allerede er adressert og blir ivaretatt i selve byggesaken.

En av fordelene ved å gi dispensasjon for planlagt tiltak er at tiltakshaver blir fastboende på denne adressen. Førrige eier brukte huset som fritidsbolig (kode 162 – helårsbolig benyttet som fritidsbolig). Bruk som helårsbolig er mer i tråd med bruken av området for øvrig, og sikrer bedre grunnlag for samarbeid om felles interesser som f.eks. vedlikehold av infrastruktur og uteområder. Man kan også vurdere planlagt tiltak som positivt i forhold til å sikre fremføring av kyststien over eiendommen. Tiltaket utløser krav om at dette forholdet må adresseres, og tiltakshaver fremmer et konkret forslag for å sikre stiens trasé over egen eiendom. Denne løsningen bør kunne være i kommunens interesse, selv om vi ved denne søknaden ønsker dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen. Med dette vil viktige faktorer som søkes ivaretatt ved utarbeidelse av reguleringsplan, likevel bli sikret.

Slik vi ser det, vil ulempen ved et positivt vedtak på søknad om dispensasjon fra plankravet hovedsakelig dreie seg om prinsipper. Vi er klar over at kommunen ønsker at området skal reguleres. Hvis de forhold som er viktig å sikre ved plan likevel blir ivaretatt ved byggesaken, ser vi ikke de store ulempene ved å innvilge dispensasjonssøknaden. Alternativt utfall kan bli at tid og kostnader i forbindelse med utarbeidning av reguleringsplan blir vurdert som såpass omfattende i forhold til det som søkes gjennomført, at tiltaket ikke blir realisert. Da vil en heller ikke være nærmere en løsning i forhold til kyststiens trasé over tiltakshavers eiendom, enn det man er i dag.

Hvis kommunen i det hele tatt skal gjøre bruk av pkt. 2.4 i kommunedelplanen, vil diskusjon omkring eventuelle presedensvirkninger alltid være aktuell. Her vil uansett hvert enkelt tiltak måtte vurderes spesielt i forhold til de retningslinjer som er gitt av planbestemmelsene. Det stilles krav til tiltaket som må oppfylles dersom bestemmelsen i kommunedelplanen skal være relevant. Dette burde være tilstrekkelig til å avgjøre hvilke tiltak som oppfyller kriterier i planen, og hvilke som ikke gjør det.

Med dette håper vi å ha gjort rede for vår vurdering av forhold ved søknad om dispensasjon fra Kommunedelplan for Knarvik – Alversund 2007-2019, pkt. 2.3 – «Byggeområde med krav om reguleringsplan».

Vennlig hilsen

**Tiltakshaver**  
Per Thorgersen

Og

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL

# Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

## Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	137	288					LINDÅS
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	ALVERNESET 10				5914	ISDALSTØ	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr.
	<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl	B – 1-2
		<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
Pbl § 31-2	<input type="checkbox"/> Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)		Redegjørelse i eget vedlegg
			Vedlegg nr. B –

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan		<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		
	Navn på plan						
	KOMMUNEDELPLAN FOR KNARVIK-ALVERSUND 2007-2019						
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv							
<b>BOLIGOMRÅDE MED BYGGERESTRIKSJONER - STRANDSONE.</b> (Se søknader om dispensasjon fra plankrav/Pbl §1-8).							
Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*							
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad		
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>			
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	-		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler				+ m <sup>2</sup>		
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	
Grad av utnytting	Arealbenevnelser	BYA	BYA	BRA	BRA	BTB	
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	h. Areal som skal rives	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	
	i. Areal ny bebyggelse	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	
	j. Parkeringsareal på terreng	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	+ m <sup>2</sup>	
	k. Areal byggesak	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	
	Beregnet grad av utnytting (jf. e. og k.)***	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>		
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	
	j. Parkeringsareal på terreng		- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger	m <sup>2</sup>	Boliger	m <sup>2</sup>	Boliger
		Antall bruksenheter annet	Annet	m <sup>2</sup>	Annet	m <sup>2</sup>	Annet
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D –	
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D –	
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg					Vedlegg nr. D –	

Vedlegg nr.  
C -



## Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:							
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed	
137	288			Alverneset 10	5916	Isdalstø	
Eier/fester				Kommune			
Marianne og Per Thorgersen				Lindås			

Det varsles herved om							
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving				
<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring				
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet				

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19							
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven				
							Vedlegg nr. B - 001 - 002

Arealdisponering							
Sett kryss for gjeldende plan							
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan					
Navn på plan							
KOMMUNEDELPLAN KNARVIK-ALVERSUND 2007-2019							

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder							
<p>Tiltaket består i et mindre tilbygg på huset ca. 40 kvm og en garasje på ca. 49kvm. Opparbeiding av nødvendig og forskriftsmessig parkering og snuareal. Tilbygget vil bli lagt til baksiden av huset sett fra sjøen og garasje vil ligge 2,5m fra grensen i bakkant lengst borte fra sjøen. Ref. vedlagte dispensasjonssøknader for mer informasjon.</p>							
							Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til							
Foretak/tiltakshaver							
Per Thorgersen							
Kontaktperson, navn		E-post		Telefon		Mobil	
Per Thorgersen		pert@statoil.com		95267192		95267192	
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)							

Merknader sendes til							
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.							
Navn		Postadresse					
Per Thorgersen		Alverneset 10					
Postnr.   Poststed		E-post					
5916   Isdalstø		pert@statoil.com					

Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant	
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	001-002	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	001	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	001 - 008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	001 - 002	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Underskrift							
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.							
Sted		Dato		Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver			
Lindås		29.12.2014					
				Gjentas med blokkbokstaver			

Vedlegg  
C -Side  
1 - av  
1

## Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	137	288					Lindås
Adresse				Postnr.	Poststed		
Alverneset 10				5916	Isdalstø		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	28			Annie Bratsberg Ones			
Adresse				Adresse			
Alverneset				Ikenberget 13			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
5916	Isdalstø	5911	Isdalstø				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	29/12-14	Annie B. Ones	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	29/12-14	Annie B. Ones		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	28			Reigstad Bygg og Eiendom AS			
Adresse				Adresse			
Alverneset				Gjervik Ytre			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
5916	Isdalstø	5914	Isdalstø				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	30/12-14	Håkon Rispøl	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	30/12-14	Håkon Rispøl		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	220			Arne Egge			
Adresse				Adresse			
Alverneset 4				Alverneset 4			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
5916	Isdalstø	5916	Isdalstø				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	29/12-14	Arne J. Egge	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	29/12-14	Arne J. Egge		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	484			Truls Thorgersen			
Adresse				Adresse			
Alverneset 14				Alverneset 14			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
5916	Isdalstø	5916	Isdalstø				
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input checked="" type="checkbox"/> mottatt varsel	30/12-14	Truls Thorgersen	<input checked="" type="checkbox"/> samtykke til tiltaket	30/12-14	Truls Thorgersen		

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.			
Personlig kvittering for	Dato	Sign.	Personlig kvittering for	Dato	Sign.		
<input type="checkbox"/> mottatt varsel			<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket				

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: \_\_\_\_\_ Sign.





**Matrikkelrapport** MAT0002

Kommune: 1263 LINDÅS

## Naboliste for 137 / 288

Komm.	Matrikelnr	Rolle	Status	Eier	Bruksenhet	Adresse	Andel
1263	137 / 28	H		ONES ANNIE BRATSBERG		IKENBERGET 13 5911 ALVERSUND	1 / 1
1263	137 / 484	H		THORGERSEN TRULS ERIK		ALVERNESET 14 5916 ISDALSTØ	1 / 1





Referat frå førehandskonferanse – Gbnr 137/288, Alervnesset 10, .

Tiltak	Tilbygg til bustad og frittliggande garasje.
Tiltakshavar	Per Thogersen, Alervnesset 10, 5916, Isdalstø (pert@statoil.com)
Ansvarleg søkjar	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS, Ikenberget 12, P.boks 12 - 5907 Alversund. v/Pål-Jøran Carlsen, (paal.arkbc@gmail.com)
Møtestad	Rådhuset.
Møtedato	02.12.14.
Til stades i møtet	Tiltakshavar/søkjar: Per Thogersen, Pål-Jøran Carlsen. Kommunen: Tor Hegle, Arnold Matre, Julie Daling.

Førebuing	<ul style="list-style-type: none"><li>• Søkjar hadde sendt førespurnad med utfyllande opplysningar.</li><li>• Kommunen hadde svart på førespurnaden med tilvising til gjeldande plan.</li><li>• I invitasjon til møtet vart tiltakshavar informert om gebyr knytt til møtet</li></ul>
Søkjar sin orientering om tiltaket	Søkjar ynskjer å bygge tilbygg til eksisterande bustad iog ein frittliggande garasje.

Planstatus	Kommunedelplan. Det er meldt oppstart for privat reguleringsplan på naboeigedomen.
Plannamn	Plan id: 1263-07032007. Kommunedelplan Knarvik-Alversund 2007-2019
Føremål	Bustadføremål.
Planføresegner	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eigedomen ligg innanfor strandsona i kommuneplan. I utgangspunktet vil all bygging i strandsona vere i strid med planen (Sjå pkt.2.2.2.).</li><li>• Det er sett krav om utarbeiding av plan før bygging kan settast i gang (sjå pkt.2.3 og 2.4). Omsyna skal mellom anna sikre etablering av kyssti. Kyststien er i seg sjølv eit offentleg tiltak. Den er eit tilbod til ålmenta og må sikrast opparbeiding gjennom plan.</li></ul>

Dispensasjon	<p>Det planlagte tiltaket er i strid med gjeldande arealplan på staden. Her vert opplyst om regelverk knytt til dispensasjon.</p> <p><i>Plan- og bygningslova § 19-1:</i> <i>«Dispensasjon krevur grunnitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i pbl§1-8.»</i></p> <p>Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i Pbl§19-2 er oppfylt.</p>
--------------	---

Sakstype	Tiltaka vil samla måtte innrettast etter pbl. § 20-1
----------	--





Tiltaksklasse SØK	Tiltaksklasse 1.
Nabotilhøve	Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Dersom det vert søkt om dispensasjon skal naboar varslast om dette.
Visuelle kvalitetar	I pbl§29-2 står det: <i>"Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering"</i> . - Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. - Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:
Situasjonsplan / utomhusplan	Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner.
Universell utforming	Byggeteknisk forskrift har for nokre uteareal og bygg krav om universell utforming. For alle opparbeida uteareal og bygg er det krav i byggeteknisk forskrift som skal vera med på å gjera tiltaka brukbare. Forskriftskrava skal vera oppfylt.
Andre tilhøve	<ul style="list-style-type: none"><li>• Avstand til nabogrense må følgje Pbl§29-4.</li></ul> Det vart overlevert følgjande dokument: <ul style="list-style-type: none"><li>• Resultat frå delingssak, vedtak frå Fylkesmann datert 29.08.2014.</li><li>• Vilkår for etablering av Gbnr 137/288, vedtak av 18.09.97. FS sak 158/97. Vilkåra må vere stetta før vidare deling og utbygging kan gjennomførast.</li></ul>
Det er gitt informasjon om:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Saksgang etter plan- og bygningslova</li><li>• Kommunen sin informasjon på internett</li><li>• Aktuelle prosjekteringsføresetnader, - Krav til søknadsdokumentasjon</li><li>• Kommunen rår til at byggessøknader vert sendt inn elektronisk via ByggSøk</li></ul>

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga.

Merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

Dette referatet bør vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Merknader til innhaldet i referatet må meldast omgåande.



Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum
10.1.1	Førehandskonferanse	2.800

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadat.

Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

. - o o - .

## Tillatelse til signatur på vegne av byggherre

Byggherre, Per Thorgersen, gir med dette ansvarlig søker – Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS v/Pål-Jøran Carlsen tillatelse til å signere søknadspapirer i forbindelse med tiltak på min eiendom, Alverneset 10 (gnr.137/bnr.288)

Isdalstø 30.12.2014



Per Thorgersen