



Lindås kommune

Arkiv: 137/168  
Saksmappe: 02/01387-14  
Sakshandsamar: Knut Bjørnevoll  
Dato: 19.05.03

Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
085/03	Formannskapet	05.06.03

**Klage på vedtak i delegert sak 104/03  
Rammeløyve - naust, kai og flytebryggje  
Per Gunnar Litleskare - Gnr.137 Bnr.168 - Alver**

Saksdokument vedlagt:

Kart 1:2000

Foto

Saksdokument ikkje vedlagt:

Som i delegert sak 104/03

Fotografi, sett frå land og frå sjøen

Klage frå Truls Thorgersen, motteken 17.05.03, med vedlegg

Kommentarar til klagen, frå Per Gunnar Litleskare motteke 23.05.03

**Saksutgreiing:**

Klagesaka skal avgjerast endeleg av fylkesmannen, dersom ikkje formannskapet tek klagen til følge.

Bygningssjefen gav den 24.04.03 rammeløyve for oppført mur og bygging av naust, kai og flytebryggje i delegert sak nr. 104/03:

**"Rammeløyve - naust, kai og flytebrygge**

**Per Gunnar Litleskare - Gnr.137 Bnr.168 - Alver**

**Dokument :**

*Søknad om løyve til tiltak, motteken 03.07.2002.*

- situasjonsplan i målestokk 1: 1000
- snitt/oppriss i målestokk 1:100
- kvittering for sende nabovarsel
- oppgåve over prosjekteringsansvar
- søknad om lokal godkjenning av føretak
- søknad om ansvarsrett
- kontrollplan for prosjektering
- kontrollerklæring for prosjektering

*Løyve frå Bergen og Omland Havnevesen, dat 02.12.02*

*Brev frå Truls Thorgersen m.fl., motteke 05.08.02*

*Brev frå Anders Lund motteke 11.07.02*

Postadresse  
5914 ISDALSTØ

Besøksadresse  
Rådhuset

Telefon  
56 35 65 00

Telefaks  
56 35 65 01

Konto  
7413 05 01005  
Organisasjonsnr.  
935 084 733

Brev frå Magnar og Karen Skjelvik, motteke 10.07.02

**Saksutgreiing :**

Søknaden gjeld 2 bustader, 2 garasjar, 2 naust, kai og flytebryggje.

Tomta er tidlegare godkjent delt opp i to bustadtomter.

Kommunen har tidlegare bedt om betre planmateriell før søknaden kan handsamast.

Tiltakshavar treng litt meir tid til prosjektering av bustadene, og han ønskjer først ei avklaring av anlegga ved sjøen, fordi det er mest praktisk å gjera denne delen ferdig først, saman med sikring av anleggsområdet, særleg fjellskjeringar i bakkant av eigedommen.

Bygningssjefen finn søknadsmateriellet tilstrekkeleg for handsaming av denne delsøknaden, som altså omfattar muren mot sjøen og det som kjem nedanfor muren.

Det har komme inn naboprotestar til søknaden. Dei går først og fremst på høgde, storleik og plassering av bustadene, som ikkje går tydeleg nok fram av søknaden:

Magnar og Karen Skjelvik finn det vanskeleg å ta stilling til søknaden, før høgde, plassering og storleik på hus er vist. Dei har ingen merknader som gjeld naust/kaianlegg

Anders Lund peikar på at fjellskjeringane er usikra, og er oppteken av at bustadbygg ikkje tek utsikt.

Truls Thorgersen m.fl er opptekne av utsikt og estetiske forhold. Dei krev at muren må reduserast til 2m høgde, som er oppgjeve i godkjent søknad, og at fyllinga bak muren må senkast til same nivå. Vidare utbygging i strandsona må avgrensast til eit minimum.

**Vurdering :**

Bygningssjefen har tidlegare påtala at det er utført meir terrengarbeid enn det er gjeve løyve til. For å komma vidare med saka og sleppa å venta på ferdigprosjektering av heile tiltaket, er bygningssjefen samd med tiltakshavar i at det kan vera praktisk å gjera ferdig arbeida nedanfor muren først.

Når det først vert gjort inngrep i strandsona, er det ønskjeleg å konsentrera tiltaka og få ei god utnytting av verdifullt strandareal. Bygningssjefen vil difor ikkje avgrensa løyvet til eitt naust.

Bygging av naust og kaianlegg framfor muren vil dempa verknaden av den høge betongmuren og gje eit betre visuelt inntrykk sett frå sjøsidea.

Tiltakshavar forklarar at muren har vorte høgare enn det som er byggjemeldt, fordi oppgjeven høgde vart rekna frå jorddekt terreng før arbeidet vart sett i gang. Bygningssjefen vil sjølvsagt ikkje oppmuntra til å byggja annleis enn det som er godkjent. Etter ei samla vurdering kjem bygningssjefen til at muren kan godkjennast i den høgda han er oppført, under føresetnad av at anlegga på framsida får ei god estetisk utforming. Planeringsnivået bak muren skal vurderast i samband med plassering av bustadene.

Vedtak:

Postadresse  
5914 ISDALSTØ

Besøksadresse  
Rådhuset

Telefon  
56 35 65 00

Telefaks  
56 35 65 01

Konto  
7413 05 01005  
Organisasjonsnr.  
935 084 733

Søknaden om rammeløyve for 2 naust, kai og flytebryggje etter plan- og bygningslova § 93, jf. § 95a, vert godkjent i samsvar med innsende teikningar, planar og utgreiingar på følgjande vilkår :

1. Støttemuren vert godkjent i den høgda han er bygd. Planeringsnivå på tomta ovanfor muren vert fastsett når rammeløyve for bustadene skal handsamast.
2. Anleggsområdet skal sikrast *snarast*, Det skal setjast opp solid gjerde på toppen av fjellskjeringane.
3. Det skal sendast inn situasjonsplan og teikningar av naust, kaianlegg og flytebryggje.

I samsvar med Plan- og bygningslova § 93 jfr. § 95, vert det ikkje tillate å setja i gang arbeid før det er gjeve igangsetjingsløyve..

Søknad om igangsetjingsløyve må sendast inn seinast 3 år etter at rammeløyvet er gjeve, elles fell løyvet bort ( Pbl. § 96).

#### Godkjenningar (Pbl §§ 93 b, 98 og 98 a)

NORDHORDLAND TRANSPORTKONTOR A/L vert godkjent som ansvarleg føretak for følgjande godkjenningssområde: SØK PRO/KPR.040.1

Om rett til å klaga på vedtaket, sjå vedlagt orientering (forvaltningslova § 27, tredje ledd) ”

-----  
Truls Thorgersen klagar på vedtaket i brev datert 15.05.03 (motteke på e-post 15/5-03):

”Referer til møte med Haukås og Bjørnevoll den 13/5-03 angående denne sak.  
Referer også til flere tidlige innsendte klager i denne saken. Dette er vedlagt og listet under.

Jeg har følgende anmerkninger til vedtaket:

- 1) Jeg mener det ikke er riktig å gi et vedtak for denne del- søknaden som omfatter muren mot sjøen og det som kommer nedenfor muren. Begrunnelsen min for dette er at dette på lang vei vil gi premisser for videre utbygging av tomten både mhp. plassering og høyde av husene. Søker må derfor gi en samlet søknad på hele utbyggingen. Jeg, med flere, har tidligere blitt 'hurt' pga den 'trinnvise' og ulovlige utbyggingen av denne tomten. Det er ikke akseptabelt at dette skjer igjen. Etter flere tidligere klager pga mangelfullt underlag, er det på tide med en komplett og fullt ut dekkende søknad for alt arbeid på tomten.
- 2) Jeg referer til vedtaket hvor det er uttalt at naboprotester går 'først og fremst på høyde, størrelse og plassering av boligene'. Dette er ikke riktig. Det er også sterkt fokusert på murens høyde og plassering og videre utbygging i strandsonen. Vår klage datert 30/7-02 gikk på flere forhold, totalt 13 punkter. Det ble nedlagt et større arbeid fra naboer og meg selv i å utarbeide og dokumentere dette. Jeg finner det da bare rimelig at kommunen tar seg tid til å svare på hvert enkelt punkt i klagen.

Postadresse  
5914 ISDALSTØ

Besøksadresse  
Rådhuset

Telefon  
56 35 65 00

Telefaks  
56 35 65 01

Konto  
7413 05 01005  
Organisasjonsnr.  
935 084 733

- 3) Forklaring fra tiltakshaver at muren er blitt høyere enn det som var byggemeldt, med den begrunnelse at høyden ble regnet fra 'jorddekt terreng', er ikke en akseptabel unnskyldning. Slik jeg husker terrenget før muren ble bygd står denne på tidligere svaberg med kun minimal overdekning av jord/løsmasse. Det er fortsatt et faktum at murens høyde langt overskrider det som var tillatt og som naturlig passer inn på tomten.
- 4) Begrunnelse om at det kan bygges store og høye nøst for å dempe virkningen av den høye betongmuren for å gi et bedre visuelt inntrykk sett fra sjøsiden, mener jeg er en feil argumentasjon. Problemet må heller løses der det har oppstått. Nemlig at det ulovlig er bygget en altfor høy og skjemmende mur som ikke er tilpasset tomtens naturlige topografi. Mhp videre utbygging av strandsonen med to store nøst, mener jeg dette er uakseptabelt. Ytterligere sprenging i strandsonen i en strandsonerom som fra før har for stor utbyggingsgrad, er etter min mening uheldig og må begrenses til et minimum. Ref mitt brev datert 9/6-02.
- 5) Slik jeg forstår dette prøver byggherre å tilpasse en tomt, som var naturlig å utbygge med en bolig, til to boliger. Han har også et ønske om at den nederste tomten får kjørbær vei helt ned til huset. Dette er det som sannsynligvis ligger til grunn for den høye muren og den høye fyllingen. Dette fører også til en særdeles dårlig utnyttning av tomtens areal, noe som igjen kan føre til at plassering av bygninger blir uheldig og kan føre til ekstra og unødig skjenanse for naboer. Jeg mener at strategien for hvordan denne tomten skal bygges ut må vurderes på nytt, sett utifra en helhetlig vurdering. En bør tilstrebe å finne en løsning som er god for byggherren og naboene og som gir en god estetisk løsning for et område som i utgangspunktet var en 'naturperle'.

Det er ikke akseptabelt å gi tillatelse til kun denne del søknaden. Det må søkes om tillatelse til hele prosjektet på en gang.

Alle forhold i tidligere klager må besvares før det kan taes stilling til videre utbygging. Jeg ber om at høyden på muren reduseres til en gjennomsnittshøyde på rundt 2 m.

Vedlegg

1) Klage fra Truls Thorgersen med flere datert 30/7-02

2) Klage til Lindås kommune ifb. Salg av eiendommen gjennom Notar. Datert 9/6-02."

-----

#### Kommentar:

- 1) Pålegg om senking av muren kan gje høve til å plassera det nedste huset heilt nede på nivå med muren slik han blir, eller høgare. Godkjenning av muren slik han er, gjev høve til å plassera huset på nivå med muren slik han er pr i dag, eller høgare.
- 2) Det stemmer at felles protest frå fleire naboar fokuserer på estetikk og høgda på muren. Intensjonen med å godkjenna ein del av tiltaket, er å få rydda opp i forholda på nedsida av muren først, og så ta fatt på området ovanfor. Arbeidet nedafor muren er lettare å utføra før ein går i gang med hus og hageanlegg.

Kommunen er ikkje overtydd om at det å skjera av øvre del av muren, ned til 2m gjennomsnittshøgde over terreng, vil gje ein estetisk gevinst som står i forhold til arbeidet som er lagt ned, og det som må utførast for å fjerna ein del av muren. Tvert imot er det stor fare for at det kan verta vanskelegare å få til ei tenleg løysing for opparbeiding av

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Konto
5914 ISDALSTØ	Rådhuset	56 35 65 00	56 35 65 01	7413 05 01005
				Organisasjonsnr.
				935 084 733

tomta for bustadbygging..

- 3 ) Det er eit faktum at muren er bygd høgare enn det som var godkjent, uansett kva som er utgangspunkt for måling. Tiltakshavar si forklaring er referert nedanfor. Høgda på muren varierer frå 2,5 til 5 meter over noverande terreng, gjennomsnittshøgda er 3,3 m.
- 4 ) Skaden har skjedd – naturtomta som var her kan ein aldri få igjen. Tiltakshavar sin framgangsmåte er feil i forhold til regelverket. Ein stor del av det som er utført, er ulovleg arbeid i forhold til plan- og bygningslova. Det kan diskuteras om sanksjonar og straffereaksjonar skulle ha vore brukt. Kommunen har valt å stoppa det ulovlege arbeidet som pågjekk, og forlanga planar og søknader for vidare arbeid. Muren er det ein først legg merke til i eit kaotisk anleggsområde. Muren står fram som den mest synlege delen i kaoset. Etter kvart som dei andre elementa i utbygginga kjem på plass, vil ikkje muren lenger vera så dominerande i biletet. I vidare prosjektering må det leggjast vinn på å dempa verknaden av muren med god estetisk utforming av anlegg og bygningar framfor muren. Det er ikkje meininga at nausta skal vera så store og høge som mogeleg for å dekkja heile muren.
- 5 ) Deling av eigedommen i to bustadtomter er godkjent tidlegare, i delegert sak 038/01, handsama av bygningssjefen 31.01.01, med nabovarsling av tilgrensande naboar. Delinga er ikkje gjennomført. Godkjend situasjonsplan skal liggja føre, før kartforretning kan haldast. Elleslegg kommunedelplanen for Knarvik – Isdal – Alver opp til høgare tomteutnytting også i eksisterande bustadområde.

I vedlegg 1) til klagen *Brev frå TrulsThorgersen m.fl., dat.30.07.02(motteke 05.08.02)*, er det pkt. 2, 3, 5, 12 og 13 i merknadene og pkt. 2, 3, 6, 7, 8 og 9 i oppsummeringa, som er relevante i denne saka, Alle merknadene og krava i desse punkta i fellesskrivet er kommentert ovanfor.

Vedlegg 2) til klagen *Brev frå TrulsThorgersen dat.09.06.02* inneheld etterlysing av nabovarsel, krav om senking av muren og avgrensing av skjemmaende utbygging i strandsona. Dette er kommentert ovanfor. I tillegg stiller Thorgersen spørsmål om opplysningar frå meklar ved utlysing av 137/168 for sal. Kva som vert lagt fram av eigedomsmeklar i eit salsprospekt, er ikkje noko som kommunen blandar seg borti. Kommunen gjev korrekte opplysningar til meklar, og til kjøpar når han/ho kjem til oss og spør om supplerande opplysningar.

**Per Gunnar Litleskare** kommenterer nokre av punkta i klagen frå Thorgersen:

*"Ad punkt 3. Mur.*

*Det er ikkje korrekt at der var svaberg med minimal overdekning med jord/løsmasser. Fra søre enden av muren var det store mengder jord og stein. Ved gjennomføring av bonitering av grunnen har vi vert uheldig og truffet stein og ikkje fast fjell. Dette resulterte i en mur som ble noe høgere enn antatt og som det var søkt om. Dette gjelder spesielt der muren knekker mot nordvest og mot enden av mur. Mye av massen (stein/jord) ligger fortsatt på nedsiden av mur mot nordvest" Hadde ikke det vert jord og løsmasser der muren skulle stå, hadde nok muren blitt enda noe høgere i terrenget enn den er no (høyde fra sjø til topp mur)."*

Postadresse  
5914 ISDALSTØ

Besøksadresse  
Rådhuset

Telefon  
56 35 65 00

Telefaks  
56 35 65 01

Konto  
7413 05 01005  
Organisasjonsnr.  
935 084 733

Vidare viser Litleskare til *utfyllande føresegner med retningslinjer til kommunedelplanen for Knarvik – Isdal – Alver*. For naustområde vert det tillate med bygg med gesimshøgde på 3 m og mønehøgde 5 m og tomteutnytting TU på 100 %. I byggjeområde for bustad er det opna for bygg med gesimshøgde 8 m og mønehøgde 11m målt frå gjennomsnittleg terreng, og tomteutnytting TU på 25 – 40 %.

Litleskare er samd i at området/eigedommen ved utbygging må få ei god estetisk utforming.

-----  
Det er referert til kommunedelplanen, som i denne saka vil vera rettleiande for utbygginga. Sidan løyve til deling for oppføring av to bustader vart godkjent før denne planen tok til å gjelda, gjeld ikkje kravet om at det må liggja føre reguleringsplan før løyve til tiltak etter PBL § 93 kan gjevast.

#### **Vurdering:**

Rådmannen viser til kommentarane ovanfor og rår formannskapet til å halda fast på avgjerda om godkjenning av muren og rammeløyve for naust, kai og flytebryggje.

#### **Rådmannen gjer slikt framlegg til vedtak:**

Formannskapet/planutvalet syner til rådmannen si vurdering og kan ikkje ut frå klagen motteken 17.05.03, finna nye moment som skulle tilseia ei endring av tidlegare avgjerd. Formannskapet vil difor halda fast på vedtaket i delegert sak 104/03, datert 24.04.03.

I samsvar med Plan- og bygningslova § 15 vert saka send til fylkesmannen til avgjerd.

#### **Handsaming i Formannskapet - 05.06.03:**

##### **Formannskapet var på synfaring.**

Samrøystes for rådmannen sitt framlegg til vedtak.

#### **Vedtak i Formannskapet - 05.06.03:**

Formannskapet/planutvalet syner til rådmannen si vurdering og kan ikkje ut frå klagen motteken 17.05.03, finna nye moment som skulle tilseia ei endring av tidlegare avgjerd. Formannskapet vil difor halda fast på vedtaket i delegert sak 104/03, datert 24.04.03.

I samsvar med Plan- og bygningslova § 15 vert saka send til fylkesmannen til avgjerd.

---

Postadresse  
5914 ISDALSTØ

Besøksadresse  
Rådhuset

Telefon  
56 35 65 00

Telefaks  
56 35 65 01

Konto  
7413 05 01005  
Organisasjonsnr.  
935 084 733