



Knut Willie Jacobsen

5912 Seim

Saksnr	Sakstype	Vedtaksdato
373/05	<i>Delegert sak handsama av avdelingssjefen</i>	24.11.05

## Løyve til tiltak - bustad og naust Kjell Skråmestø - Gnr 137 Bnr 703

### Dokument :

Søknad om løyve til tiltak, motteken 22.08.2005.

- teikningar
- situasjonsplan i målestokk 1: 1000
- Terrengprofil (før bearbeiding)
- Foto
- søknad om ansvarsrett
- kontrollerklæring for prosjektering
- kvittering for sende/mottekne nabovarsel
- 

Erklæring om tilknytning til privat avløpsleidning, datert 21.07.2005

Brev frå Truls Thorgersen, datert 30.07.2005

Brev frå Anders Lund og Monca Tolleshaug Lund, datert 8. og 24.08.2005

Terrengprofil (noverande situasjon) datert 24.11.2005

### Saksutgreiing :

Søknaden gjeld bygging av bustad og naust.

Det er tidlegare gjeve rammeløyve for bygging av 2 naust, kai, flytebryggje og for oppført støttemur på bnr.168. Løyve til deling av eigedommen i to bustadtomter vart godkjent i 2001, godkjenning av oppført støttemur og rammeløyve for naust og kai vart gjeve i 2003, men det har ikkje vore teke stilling til korleis dei to bustadhusa skal byggjast. No er deling av eigedommen gjennomført, og det er levert separate søknader om bygging av naust og bustad på bnr.168 og på bnr.703. Innkomne merknader og kommentarar til desse er stort sett felles, fordi dei to sakene grip inn i kvarandre.

I *kommunedelplan for Knarvik – Isdal – Alver* ligg eigedommen i byggjeområde for bustad.

Løyve til deling av eigedommen 137/168 i to bustadtomter vart gjeve før kommunedelplanen tok til å gjelda, slik at kravet om reguleringsplan ikkje er gjort gjeldande for 137/168 og 137/703.

Avløpet skal gå via eigen slamavskiljar for 137/168 og 137/703, og inn på felles utsleppsleidning i sjø. Søknaden om løyve til tiltak er ikkje komplett før kommunen si VA-avdeling har motteke og godkjent planar for vassforsyning og avløp.

**Truls Thorgersen** (137/484) har merknader til denne søknaden – og til søknad på bnr.168. Han viser til klage i tidlegare sak, der naboar har bedt om at mønehøgda på det øvste huset ikkje må komma over naturleg terreng på kote 17. Høgda på huset vert no på heile 20,6 (kotehøgda på topp møne).

(forts.)

Thorgersen har tidlegare peika på at det i tillegg til den ulovlege høgda på muren er det i tillegg planert til ei høgde på 2,5 til 3 meter over muren. Dette arbeidet vart utført etter at kommunen hadde stoppa arbeidet på eigedommen

I handsaming av klage, der støttemuren var hovudtema, er det uttalt frå bygningsssjefen at "Planeringsnivået bak muren skal vurderast i samband med plassering av bustadene."

For å unngå at husa skjermar for sola for tomt 137/484 (Thorgersen) og tar utsikt frå tomt 137/173 (Lund), meiner han det er på tide at utbyggjar rettar seg etter nokon av alle klagane som har vore på denne tomte.

Thorgersen ber innstendig om at fyllinga av den nedste tomte vert redusert til høgde på overkant mur i søndre hjørne. Deretter at mønehøgde på begge husa vert redusert tilsvarande. Dette vil gjera passering av husa meir naturleg på tomte og at topp mønehøgde på begge husa vert mindre skjemma og dermed vil ta mindre utsikt og sol frå naboar.

**Kommentar:** 2 ½ meter senking av begge husa vil gje svært problematisk tilkomst til det nedste huset; den er svert bratt. Høgdeskilnaden er stor og det er kort veg å fordela han på. Med dette som utgangspunkt, er det ei naturleg "opptrapping" opp til Litleskare sitt hus og vidare opp til Lund sin eigedom. Administrasjonen vil også seia seg samd i **Ansvarleg søkjar** sin kommentar til merknaden: At Thorgersen sitt hus ligg så langt frå dei to omsøkte husa (31 og 36m), at han kan ikkje sjå at denne merknaden skal vera grunn til å endra plassering og høgder på husa. Elles viser terrengprofil datert 24.11.2005 at planeringshøgda på begge tomtene skal ned noko i forhold til det som vart vist i søknad i 2003.

**Anders Lund og Monca Tolleshaug Lund** (137/173) etterlyser for det første nabovarsel (det var først sendt til gammal adresse). Det andre brevet vart motteke av kommunen og ansvarleg søkjar 3 veker etter at varsel med korrekt adresse vart postlagt.

Lund syns det er bra at det vert bygd på tomte, etter at ho lege usikra lenge. Nausta er store i forhold til tomtene, spesielt er dei høge; over 6 meter.

Til Skråmestø sitt bygg har dei ingen kommentar, anna enn at dei syns det ligg unødvendig høgt, grunna høg oppbygging i forhold til den høge muren mot sjøen.

At tomte er svært oppbygd er nok også ein årsak til at Litleskare sitt bygg på TRE etasjar vil ruva i landskapet og ta all utsikt frå Lund sin eigedom, og det vil ta utsikt frå andre naboar.

Dei vil påpeika at dette bygget må vera MINIMUM 4 meter frå grensa deira, og at stupet mellom tomtene ver fint bearbeidd og sikra.

Og dei fremjar ønskje om eit lågare bygg, som ser ut til å ruva 6 meter over flata på Lund si tomt. Dei håpar sterkt at det kan finnast ei betre ordning på dette.

**Kommentar:** Nausta kan verka store og høge, men stilen bryt ikkje vesentleg med det som finst av naust i nærområdet. Og dei vil vera med og dempa den visuelle verknaden av den høge muren bakom. Ifølgje terrengprofilet, vil topp møne på Litleskare sitt hus komma 2 – 3 ½ meter over skjeringkanten i bak-kant av tomte; ikkje 6 meter, slik Lund tolkar søknadspapira.

Lund sin eigedom vil nok missa noko utsikt i ein sektor mot sørvest, men vil framleis ha bra utsikt mot sør.

### **Vurdering:**

Plan- og bygningslova § 70 nr.1 gjev kommunen heimel til å avgjera plassering av bygningen på tomte i vertikal- og horisontalplan. Tiltakshavar sitt ønskje skal imøtekomast når ikkje avgjerande grunnar talar imot. Slike grunnar kan til dømes vera vesentlege ulemper for naboeigedom, og estetiske omsyn/terrengtilpassing, som kjem inn under pbl § 74 nr.2.

Avdelingssjefen viser til kommentarane ovanfor, og finn ikkje at nokon av naboeigedommane vert påført urimelege ulemper ved bygging av bustad og naust på gnr. 137 bnr. 703. Utforming og plassering av bygningane er også tilfredsstillande i forhold til § 74 nr.2; her er gjort ei avveging mellom funksjonalitet og terrengtilpassing.

(forts.)



### Vedtak:

Søknaden om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 93, jf. § 70 nr.1 og § 74 nr.2, vert godkjent i samsvar med innsende teikningar, planar og utgreiingar på følgjande vilkår:

1. Bygget skal plasserast i samsvar med situasjonsplan datert 14.07.2005 med ferdig kjellargolv på kote **8,00**.

Kontroll av plassering skal utførast av kontrollansvarleg landmålar før arbeid med grunnmur/ringmur vert sett i gang, og **dokumentasjon skal sendast til kommunen omgåande** (PBL § 70 nr. 1).

2. Eigedomen (bygget) skal knytast til offentleg leidningsnett for vatn.

I samsvar med sanitærreglementet for Lindås kommune skal **søknad om tilknytning** og melding om utføring sendast til kommunen si VAR-avdeling på særskilt skjema vedlagt **turvande planar for vassforsyning og avløp** – og **søknad om ansvarsrett** for sanitæranlegg

3. Tiltaket må ikkje takast i bruk før mellombels bruksløyve/ferdigattest er gjeve (pbl § 99).

I samsvar med Plan- og bygningslova § 93 jfr. § 95, vert det ikkje tillate å setja i gang arbeid før **punkt 2** i vedtaket er stetta.

(forts)

*Arbeida må vera sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, elles fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeida er innstilt i meir enn 2 år (jf. Pbl. § 96).*

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

**ARKITEKT KNUT WILLIE JACOBSEN** vert godkjent som ansvarleg føretak for følgjande godkjenningssområde: SØK for tiltaket, PRO/KPR for bustad og naust med installasjonar tkl.1, utanom sanitæranlegg.

**NILS-JARLE SKARE** vert godkjent som ansvarshavande UTF/KUT for bustad og naust med installasjonar tkl.1, utanom sanitæranlegg.

**LINDÅS RØR & SANITÆR AS** vert godkjent som ansvarshavande PRO/KPR, UTF/KUT sanitæranlegg med stikkleidningar tiltaksklasse 2.

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

for avdelingssjefen



Knut Bjørnevoll  
Sakshandsamar

Kopi til:

Anders Lund

Per Gunnar Litlekare

Truls Torgersen c/o Statoil ASA

Kjell Skråmestø,

Elvavegen 12 c, 5918 FREKHAUG

5914 ISDALSTØ

Sincor (Jose) Venezuela, 4035 STAVANGER

Isdalstø, 5914 Isdalstø