



Utvalssak nr.	Utval	Møtedato
044/06	Plan- og miljøutvalet	22.02.06

## Klage på vedtak i delegert sak 373/05 - naust og bustad Kjell Skråmestø – gnr.137 bnr.703

Saksdokument vedlagt:  
Situasjonsplan,

Saksdokument ikkje vedlagt:

Klage frå Anders Lund og Monica Tolleshaug Lund datert 11.12.2005

Klage frå Anders Lund og Monica Tolleshaug Lund og Truls Thorgersen, datert 11.12.2005

### Saksutgreiing:

Klagesaka skal avgjerast endeleg av fylkesmannen dersom ikkje plan- og miljøutvalet tek klagen til følgje.

Søknad om oppføring av bustad og naust vart godkjent den 24.11.05, i delegert sak 373/05:

:

*” Løyve til tiltak - Bustad og naust  
Kjell Skråmestø – gnr.137 bnr.703 - Alver*

### Dokument :

*Søknad om løyve til tiltak, motteken 22.08.2005.*

- *teikningar*
- *situasjonsplan i målestokk 1: 1000*
- *Terrengprofil*
- *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*

### **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 løve 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. 703.

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).

Thorgersen har tidlegare peika på at det i tillegg til den ulovlege høgda på muren er det i tillegg planert til ei høgda 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 bygningssjefen 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 høgda på overkant mur i søndre hjørne. Deretter at mønehøgda på begge husa vert redusert tilsvarende. Dette vil gjera passering av husa meir naturleg på tomte og at topp mønehøgda 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 svært 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.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Konto
Kvernhusmyrane 41, 5914 Isdalstø	Lindås rådhus, Knarvik	56 37 50 00	56 37 50 01	7413 05 01005

Organisasjonsnr.  
935 084 733



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 skjeringskanten i bak-kant av tomta; 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 tomta i vertikal- og horisontalplan. Tiltakshavar sitt ønskje skal imøtekommast 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. 168. Utforming og plassering av bygningane er også tilfredsstillande i for hold til § 74 nr.2; her er gjort ei avveging mellom funksjonalitet og terrengtilpassing.

#### **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**.

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.

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 godkjenningsområde: 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.

---

Postadresse Kvernhusmyrane 41, 5914 Isdalstø	Besøksadresse Lindås rådhus, Knarvik	Telefon 56 37 50 00	Telefaks 56 37 50 01	Konto 7413 05 01005  Organisasjonsnr. 935 084 733
--	---	------------------------	-------------------------	---

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

-----  
**Anders Lund og Monica Tolleshaug Lund** klagar på vedtaket i brev datert 11.12.2005:

”Vi viser til brev med vedtaksdato fra dere 24.11.05, som vi mottok noen dager senere. Vi støtter i utgangspunktet Truls Thorgersen sine klagepunkter; vi er jo dem som blir rammet mest av denne utbyggingen. Siden disse innspillene ikke blir tatt hensyn til, vil vi likevel komme med noen kommentarer til vedtaket, som er viktige for oss:

1. Vi ønsker det uttrykkelig fastslått i vedtaket at bygget til Litleskare må ligge minimum fire -4 - meter fra vår grense, og at det kontrolleres ved kontrollansvarlig landmåler før arbeidet med grunnmuren / ringmuren blir satt i gang. Det er også for oss viktig at ferdig kjellergulv ikke er høyere plassert enn kote 12,00, slik dere skriver i vedtaket. Vi er bekymret for at så kan skje. Selv om dette følges opp, kan vi ikke forstå tegningene annerledes enn at *mønet* på Litleskare sitt hus vil ligge høyere enn "2- 3 ½ meter over skjæringskanten i bakkant av tomta". Vi ønsker gjerne dette utdypet; jfr. Thorgersen sine synspunkter. Vi ønsker presisert at stupet foran tomten vår må sikres og at det bearbeides så godt som mulig for å mildne resultatene av den massive utsprengningen som er gjort.
2. Vi håper på forståelse og aksept for våre krav.”

**Anders Lund og Monica Tolleshaug Lund og Truls Thorgersen** har levert felles klage på vedtaket i brev datert 13.12.2005:

”Vi viser til brev med vedtaksdato fra dere 24.11.05, som vi mottok noen dager senere. Anders Lund og Monica Tolleshaug Lund viser også til brev datert for noen dager siden. Vi har nå drøftet saken og fremmer nå en felles klage sammen med vår nabo, Truls Thorgersen, som for tiden er i Venezuela:

I sakspapirene er det utalt forståelse for våre klager i denne saken, men på tross av dette er ( atter en gang) våre klager ikke tatt til følge.

Etter som vi ser av sakspapirene er begrunnelsen for å ikke ta våre klager til følge at kjellergolv på en kote lik høyde på topp mur vil gi "svært problematisk tilkomst til det nederste huset".

Dette er etter vår mening ikke et riktig argument å bruke i denne sammenheng. Tilrettelegger for tomtene, Per Gunnar Litleskare, har selv tilrettelagt for dette. Det vil bli fullstendig feil å benytte dette argumentet for så å skape uheldige forhold for naboer. I tillegg er garasje for det nederste bygget ved tidligere anledning planlagt oppe, som en fellesgarasje med det øverste huset. Dette er en løsning som fortsatt er den beste og som bør benyttes.

Det nederste huset må plasseres med kjellergolv på en kote tilnærmet lik høyde på mur. Dette vil gi en vesentlig bedre arealutnyttelse av den nederste tomten. Tilsvarende reduseres høyde på kjellergolv på det øverste bygget. Det øverste bygget på tre etasjer er også særdeles ruvende og passer overhodet ikke inn på denne type tomt. Dette bygget vil virke skjemmende for alle naboer og ta mesteparten av utsikten for Monica Tolleshaug Lund og Anders Lund.

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Konto
Kvernhusmyrane 41, 5914 Isdalstø	Lindås rådhus, Knarvik	56 37 50 00	56 37 50 01	7413 05 01005
				Organisasjonsnr. 935 084 733



Lindas Kommune, ved Areal og miljøavdelingen, har i denne byggesaken, helt tilbake til 2001, ikke vist noen som helst forståelse for alle protester fra naboer og tillatt en særdeles uheldig utbygging av denne tomten fra Per Gunnar Litleeskare.

Det ville vært særdeles ønskelig å bli hørt i denne sak, for en gangs skyld, slik at det kan finnes en rimelig løsning mhp. på høyde av husene som også kan gi en god løsning for naboer .”

**Kommentar:** Som i handsaming av byggjesøknadene vert også klagesakene for husa på bruksnr. 168 og bruksnr. 703 vurdert under eitt, men handsama som to separate saker fordi det gjeld to eigedommar og 2 eigarar.

Det følger automatisk av lova at minimumsavstand frå nabogrense skal vera 4 meter, dersom ikkje noko anna er bestemt. Den godkjende situasjonsplanen viser plassering av huset til Litleeskare 4meter frå grensa mot Lund. Det er kontrollansvarleg landmålar si oppgåve å syta for at denne minsteavstanden vert halden, og at huset vert plassert med godkjend høgde. Det ligg også i regelverket, at den som lagar ein farleg skrent, høg mur o.l. er ansvarleg for forsvarleg sikring mot skade på liv og helse.

Det skulle gå tydeleg fram av det terrengprofilet med begge bustadhusa innteikna, som vart sendt ut saman med vedtaket, at husa skal senkast betydeleg i forhold til det som er grovplanert terreng pr i dag. Det bakerste huset mot Lund sin eigedom (Litleeskare sitt hus) vil ikkje raga særleg høgt over fjellskjeringa. Og Skråmestø sitt hus, nærmast sjøen, får kjellargolvet 50 cm over den lågaste delen av støttemuren og 30 cm under den høgaste muren. Det vil seia ein halvmeter over den høgda som Thorgersen krev, men 1 ½ meter under den fyllinga som ligg der i dag, i følgje terrengprofilet. Då skulle dei krava som er sett fram i denne saka, og i den første klagesaka i 2003, langt på veg vera imøtekomne.

### **Vurdering:**

Rådmannen viser til administrasjonen sine vurderingar og kommentarane ovanfor og kan ikkje sjå at det i klagen har komme fram nye moment som skulle tilseia ei endring av tidlegare avgjerd. Rådmannen rår plan- og miljøutvalet til å halda fast på administrasjonen sitt vedtak i saka.

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

Plan- og miljøutvalet viser til administrasjonen sine vurderingar og kommentarane ovanfor og kan ikkje ut frå klagane, datert 11. og 13.12.2005 finna nye moment som skulle tilseia ei endring av tidlegare avgjerd..

Plan- og miljøutvalet vil difor halda fast på vedtaket i delegert sak 373/05 datert 24.11.2005.

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

### **Handsaming i Plan- og miljøutvalet - 22.02.2006:**

Samrøystes for rådmannen sitt framlegg til vedtak.

---

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Konto
Kvernhusmyrane 41, 5914 Isdalstø	Lindås rådhus, Knarvik	56 37 50 00	56 37 50 01	7413 05 01005
				Organisasjonsnr. 935 084 733

**Vedtak i Plan- og miljøutvalet - 22.02.2006:**

Plan- og miljøutvalet viser til administrasjonen sine vurderingar og kommentarane ovanfor og kan ikkje ut frå klagane, datert 11. og 13.12.2005 finna nye moment som skulle tilseia ei endring av tidlegare avgjerd..

Plan- og miljøutvalet vil difor halda fast på vedtaket i delegert sak 373/05 datert 24.11.2005.

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