



Knut Willie Jacobsen  
Lurevegen 304  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/3850 - 19/35828

Saksbehandlar:  
Knut Bjørnevoll  
knut.bjornevoll@lindas.kommune.no

Dato:  
05.12.2019

## Delvis godkjent søknad om oppføring av mur, boder og tilbygg - gbnr 188/196 Gjervik ytre

**Administrativt vedtak. Saknr: 717/19**

**Tiltakshavar:** Terje Dale  
**Ansvarleg søkjar:** Knut Willie Jacobsen  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) §§ 20-1 og 20-3.

Saka gjeld søknad om :

1. Søknad om Innbygging av altan til : «Vinter-/ Sommerstue»
2. Søknad om bygging av en hagestue
3. Godkjenning av bygget forstøtningsmur, Søknad om «Tilgivelse»
4. Godkjenning av bygget bod , «Søknad om Tilgivelse»

### Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innanfor det som i reguleringsplanen for *Knarvik felt B* er definert som bustadområde .

### REGULERINGSFØRESEGNER

I TILKNYTING TIL REGULERINGSENDRING FOR BUSTADFEILT I  
KNARVIKOMRÅDET, DELER AV G.NR.188 I LINDÅS KOMMUNE.

#### § 1.

Det regulerte området er synt på planen med reguleringsgrense  
Innanfor reguleringsgrensa skal bygningane plasserast slik  
som synt på planen.

Mindre vesentlege endringar i bygningane sin plassering og storleik kan tillatast av bygningsrådet innanfor råma av bygningslova, men bygningane må ikkje koma utafor byggelinjer mot veg, grøntområde eller nærare grannegrense enn 5 meter.

## § 2.

Bustadfelta er regulert for oppføring av småhus eller rekkjehus som kan byggjast i inntil 2 høgder. På kvar småhusparsell kan byggjast eit bustadhus med inntil 2 husvære. Dessutan kan oppførast uthus og garasjebygg på tilsaman inntil 50 m<sup>2</sup>.

Mindre unntak fra desse føresegner kan - innanfor råma av bygningslovgjevinga - tillatast av bygningsrådet når særlege grunnar talar for det.

## § 3.

Oppfylling av terrenget i meir enn 1 meters høgd over det naturlege lendet skal godkjennast av bygningsrådet.

I kommuedelplan for Knarvik – Alversund med Alverstraumen ligg Felt B i føresegnsområde #13, der kommuedelplanen fastset tomteutnytting: Maks 30% BYA og 400m<sup>2</sup> BRA. Men regelen i reguleringsplanen om maks totalareal for uthus og garasje gjeld framleis.

### Forholdet til offentleg veg

Reguleringsplanen har byggegrense mot fylkesveg 392 til Knarvik ferjekai, ca 20 m frå vegkant. Heile muren er bygd i strid med denne grensa . Det er 5 – 6 m høgdeskilnad mellom muren og vegen.

### Kommunalt leidningsnett

I følge VA-kartet er muren bygd oppå kommunal avløpsleidning det same vil gjelda den omsøkte «hagestue».

### Dispensasjonar

For å godkjent del 2, 3 og 4 av omsøkte tiltak, må det vera godkjent dispensasjonar frå:

- Byggegrense mot fylkesveg
- Byggegrense mot nabo
- Uthus/garasje max 50 m<sup>2</sup> totalt (garasjen åleine fyller denne kvoten)
- Byggegrense mot offentleg leidning

Dei 4 første reglane følgjer av reguleringsplanen, og dei skal Byggesaksavdelinga behandla. Den siste skal kommunen si VA-avdelinga behandla.

Det er med heimel i Standard abonnementsvilkår – tekniske og administrative bestemmelser at teknisk drift skal behandla søknad om tiltak nærare offentleg leidningsnett enn 4m. Standard abonnementsvilkår – tekniske og administrative bestemmelser er vedtekne av Lindås kommunestyre 23.04.2009.

### Søknad om dispensasjonar

har ansvarleg søkar delt opp i mange enkeltsøknader. Han skriv mellom anna:

Hagestuen har ferdig fundament, men det er ikke bygget noen stue. Boden er bygget.  
«Vinter-/ sommerstuen» er ikke bygget, men det er søkt om denne, oppført på eksisterende altan.

Det er ingen av naboene som har hatt noen innsigelser til de ulovlig oppførte bygg, og de vil ikke skjemme – eller ødelegge strøkets karakter.  
Tomten er stor – og samlet grad av utnyttelse , TU vil bli 17,3 %.  
Således håper vi at Lindås kommune kan gi dispensasjon for disse tiltak.

Den oppførte mur er på alle 3 sider nærmere enn 20 m. fra vegkant, henholdsvis 8, 16 , 10 og 20 meter .

Den oppførte mur mot bnr. 195 er 9,0 m. lang – og har en høyde mellom 1,6 m og 1,0 m.

Muren mot bnr. 197 er 10,0 m. lang – og har en høyde mellom 2,0 og 0,5 m.

Tiltakshaver oppførte muren «i god tro» om at han måtte sikre eiendommen - og at søknad ikke var nødvendig.

Muren er oppmurt i blokkstein – og i flg, tiltakshaver armert meget godt, både vertikalt – og horisontalt.

det skal også være et stort antall dreneringsåpninger i muren.

På toppen av muren skal det oppsettes et sikringsgjerde m/ høyde > 0,9 m.

### Saksbehandlingsfrist

Søknaden var ikkje komplett då han var mottatt 22.12.2018. Trong for tilleggsdokumentasjon vart meldt til ansvarleg søkjar ved brev av 22.01.2019 Dokumentasjon vart mottatt ved brev frå ansvarleg søkjar 24.01.2019. Saksbehandlingsfristen er forlenga med den tida det har teke å supplere søknaden, men har likevel gått ut.

### Uttale frå anna styresmakt

Søknaden om dispensasjon vart sendt til Statens vegvesen til uttale og til kommunen si VA-avdeling, som må gje dispensasjon før Byggesak kan godkjenna bygging nær kommunal avløpsleidning.

### Statens vegvesen

er i sine to uttalar kritisk til muren:

Statens vegvesen er opptatt av forholdet til fylkesvegen og er særleg kritisk til omsøkte mur som er ein større, varig konstruksjon. Vi har ikkje opplysningar om byggemåte og korleis muren er fundamentert. Vi meiner at muren potensielt kan utgjere ein risiko. Vi rår Lindås kommune i frå å gje dispensasjon for dette tiltaket.

Vi minner om plan og bygningslova § 19–2, 4. ledd som seier at kommunen ikkje bør gje dispensasjon når berørt myndigheit har uttalt seg negativ til dispensasjonssøknaden. Skulle kommunen likevel gje vedtak om dispensasjon, minner vi om at vi skal ha vedtaket tilsendt for klagevurdering.

Vi meiner innsendte dokumentasjon ikkje tilfredsstillar lovas krav til prosjektering og utføring. Det er til dømes ikkje vurdert tiltaksklasse for muren. Det er heller ikkje sendt inn dokumentasjon på at muren har tilstrekkeleg bæreevne og kapasitet eller at den er trygg.

Dersom Lindås kommune vurderer å gje dispensasjon for tiltaket, må ein sørge for at muren tilfredsstillir dagens krav til dokumentasjon om mellom anna for berekning og dimensjonering.

Kommunen bad søker om betre dokumentasjon på muren. Søkar sende inn oversikt over innkjøpte materialar og prinsippsskisser av mur. Dette er ingen dokumentasjon på styrken til muren. Det manglar utrekningar og ansvarserklæring for prosjektering og utføring av muren med påkjenning frå tilbakefylte massar. Vi manglar framleis vesentlege opplysningar om dimensjonane på muren med prosjekterande si vurdering av tiltaksklasse.

### Avdeling for vatn og avløp

har avslått søknad om dispensasjon for bygging nær kommunal avløpsledning som går over tomta. Då tiltakshavar tok opp saka med avdelingsleiar for VA, fekk han dette svaret:

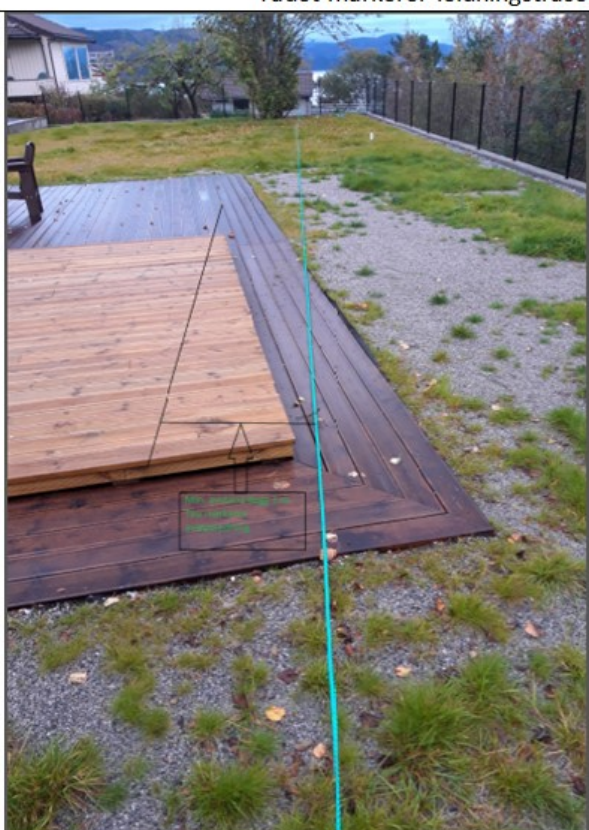
Ref møte på eiendom. Dersom det skal bli aktuelt å gi dispensasjon for dei tiltak det er søkt om på denne eiendommen, må følgjende vera utført. Pkt. 1. må vera utført før ev. disp. pkt. 2 må vera utført slik det er òvttalt, dersom sommerstue skal etableres.

1. Eit området på 3x3 meter innafor mur, her må masser fjernast ned til eksisterende nivå, legge terrasse plattning oppå, som er enkel å legge til sides, dersom ein får behov for å komme til trase. Ref. markert området kartutsnitt.
2. Dersom det er aktuelt å sett opp sommerstue i hagen, må denne ha ein minimums avstand til avløpsledning på 1 m. Ref bilde, der tau på bilde markerer avløpsledning.

Leidningskart



Tauet markerer leidningstrasé



## Nabovarsel og merknad

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

Randi og Arne Johan Albrechtsen, som eig gbnr 188/195 har komme med merknad til mottatt nabovarsel:

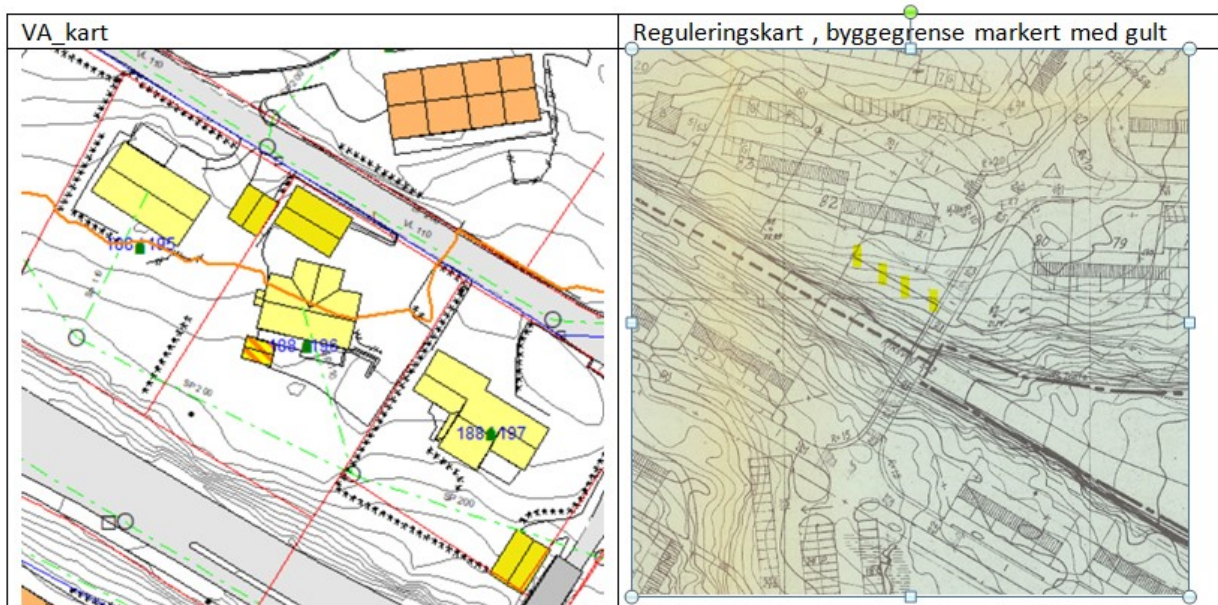
Viser til mottatt nabovarsel den 20.12.18 hvor det nå informeres om følgende byggetiltak for gnr. 188 bnr. 196:

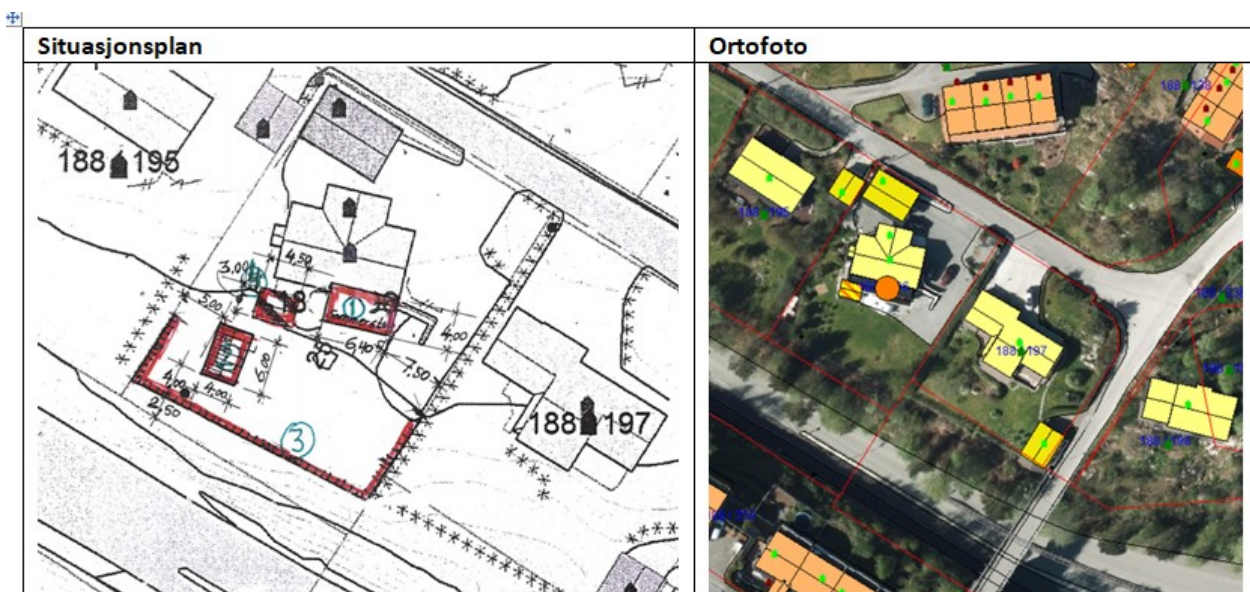
1. Søknad om innbygging av altan til Vinter/Sommerstue
2. Søknad om bygging av en hagestue
3. Godkjenning av bygget forstøtningsmur, Søknad om tilgivelse
4. Godkjenning av bygget bod, Søknad om tilgivelse

Vi har ingen merknader til byggetiltak nr. 1 og 4.

Byggetiltak nr. 2: Iht. tegning er det ikke redegjort for kjeller. Terrenget er allerede betydelig hevet og grunnmur er bygget. Vi stiller spørsmål til totalhøyden på bygget inklusiv kjeller. Er dette iht. regelverket?

Byggetiltak nr. 3: Iht. regelverket er det søknadsplikt å føre opp støttemur som er skissert i nabovarslet. Når vi oppdaget at det var påbegynt ulovlig byggetiltak (mur) uten at vi hadde mottatt nabovarsel tok vi kontakt og informerte om at byggingen var i strid med regelverket. Vi ble da informert om at muren skulle gå langs med hovedveg i flukt med vår mur ved øverste gjerdepåle. Det ble ikke nevnt at muren skulle gå i og langs vår grense og at høyden var ca to meter pluss gjerde. Vi har sendt klage til kommunen og reagerer på at byggearbeidet er ferdigstilt med mur, gjerde og fyllmasse etter at vi påpekte at vi var uenig. Avtalen var at Terje Dale skulle komme tilbake til hvordan byggetiltaket skulle ordnes før han gikk videre med byggingen. Dette har ikke skjedd. Vi vil derfor bestride påstand om at vi har vært informert i forkant og akseptert byggetiltaket. Byggetiltaket er i strid med regelverket og vi kan derfor ikke samtykke til dispensasjon på dette tiltaket.





### Plassering

Plassering av tiltaket er vist i situasjonsplan mottatt 28.12.2018.

### Terrengbehandling

Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

### Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns 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.

### Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

## 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 ulempene, etter ei samla vurdering.

Ved dispensasjon frå planar skal det leggjast særleg vekt på nasjonale og regionale rammer, 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.

Reguleringsplanen har byggegrense mot naboeigedomar på 4 meter, som skal sikra tilstrekkeleg med luft mellom bygningane på dei ulike eigedommane. For støttemurar kan dette vera upraktisk for utnytting av tomtearealet. Omsyn bak maksareal for garasje og uthus, er at eigedommane ikkje skal bli overfylt av uthus, og at dei ikkje skal bli for store.

#### Fordelar med dispensasjon

- Tiltakshavar får betre utnytting av eigdommen og meir areal til lagring og opphald.
- Nabo er har ikkje merknad til deltiltak nr 1 og 4

#### Ulemper med dispensasjon

- Nabo har protestert mot deltiltak 2 og 3
- Deltiltak 2, 3, og 4 er i strid med byggegrenser i plan
- Deltiltak 2 og 4 gjer at samla areal for uthus og garasje kjem over 50 m<sup>2</sup>
- Deltiltak 2, hagestova er til ulempe for naboeigedom – tar utsikt .
- Deltiltak 3, muren manglar godkjenning frå VA-avdelinga, Statens vegvesen er kritisk, og det manglar fullgod dokumentasjon og ansvarsrett i søknaden

Ut frå ei konkret vurdering kjem administrasjonen til at fordelane er større enn ulempene ved godkjenning av deltiltak 1 og 4. For deltiltak 2 og 3 er ulempene større enn fordelane.

Etter ei samla og konkret vurdering finn kommunen at vilkåra for å gje dispensasjon frå delar av tiltaket er oppfylt og at omsynet bak føresegnene ikkje vesentleg sett til side for del 1 og 4 . For deltiltak 2 og 3 er vilkåra for å gje dispensasjon ikkje oppfylt.

**Administrasjonen sin kommentar til nabomerknad og vurdering av dei ulike delane av søknaden,** etter synfaring på plassen den 12.11.2019. Nummereringa av delane samsvarar med nummerering i søknaden:

1. Innbygging av altanen får lite å seia for naboeigedommane og heller ikkje for tomteutnyttinga. Bygget er i samsvar med føresegn i kommunedelplanen. Kommunen vil godkjenna innbygginga.
2. Hagestova vil i liten grad påverka utsikten frå hus og terrasse på gbnr 188/195. Men frå nedre del av hagen vil bygget ta ein vesentleg del av det som er igjen av utsikt mot sjøen. Høgaste del av taket kjem ca 3,5 m over plattingen som er opparbeidd. Teikningane viser ikkje kjellar, men det er betongfundament på fjell. Bygd areal BYA er 24 m<sup>2</sup>. Kommunen vil ikkje godkjenna dispensasjon frå byggegrense mot nabogrense og veg og maks samla BYA på 50 m<sup>2</sup> for uthus og garasje.
3. Muren er bygd i tomtegrensa, er søknadspliktig og i strid med byggegrensa i reguleringsplanen, som går 5 meter frå byggegrensa. Vi vurderer at muren ikkje er til urimeleg ulempe for naboeigedommane. Kommunen kan likevel ikkje godkjenna muren før prosjektering og utføring er betre dokumentert og dispensasjon for kryssing av avløpsleidning er på plass.

4. Lagerbua på 13,5 m<sup>2</sup> får lite å seia for naboeigedommane, men går ut over dei tillatne 50 m<sup>2</sup> som planen tillet. Kommunen vil godkjenna dette uthuset.

#### **Muren (deltiltak nr 3)**

vert ikkje godkjent i denne saka og er framleis ulovleg. Det kan resultera i pålegg frå kommunen om riving av muren, heilt eller delvis.

Dersom tiltakshavar vil søka på nytt om løyve til å ha muren ståande, må søknaden innehalda:

- Godkjenning frå Avdeling for vatn og avløp
- Dokumentasjon på fundamentering og dimensjonering av muren med erklæring om ansvarsrett for prosjektering og utføring frå kvalifisert(e) føretak
- Ny nabovarsling og grunngjeven søknad om dispensasjon frå byggegrenser i reguleringsplanen

#### **Plassering**

Dei godkjente delane av tiltaket vert godkjent plassert slik det går fram av søknaden.

#### **Visuelle kvalitetar**

Dei godkjente delane av tiltaket har etter kommunen sitt skjønn gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til sin funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Omsøkt hagestove på plenen vil stenga fot ein vesentleg del av det som er att av utsikt mot sjøen frå nedre del av hagen på gbnr 188/195.

#### **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. Kommunen kan ikkje sjå at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

#### **VEDTAK:**

**Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 og grunngjeving i saksvurderinga vert søknad om dispensasjon frå pbl § 12-4 (rettsverknad av reguleringsplan) for innbygging av altan, oppføring av to uthus og etablering av mur delvis godkjent på følgjande vilkår:**

1. Innbygging av altan er i samsvar med reguleringsplanen (opplysning).
2. Dispensasjonssøknad for oppføring av hagestove vert avslått.
3. Dispensasjonssøknad for oppført støttemur vert avslått.
4. Dispensasjonssøknad for oppført bod vert godkjent.

Dispensasjonsvedtaket vert sendt til fylkesmannen og Statens vegvesen for klagevurdering.

**Med heimel i plan- og bygningslova § 20-1, jf. pbl § 20-3 vert søknad om løyve til tiltak i eitt trinn for innbygging av altan, oppføring av to uthus og etablering av mur delvis godkjent på følgjande vilkår:**

1. Søknad om løyve til innbygging av altan vert godkjent.
2. Søknad om løyve til oppføring av hagestove vert avslått
3. Dispensasjonssøknad for oppført støttemur vert avslått



#### 4. Dispensasjonssøknad for oppført bod vert godkjent

**For dei godkjente bygga (nr. 1.og 4.) gjev kommunen fritak frå krav om ansvarsrett (jf pbl §23-1)**

##### **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 frå melding om vedtak er motteke. 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.: 18/3850**

##### **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.*

##### **Avfall**

*Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.*

##### **Mellombels bruksløyve/Ferdigattest**

*Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.*

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll  
saksbehandlar

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

**Vedlegg:**

Uttale til dispensasjon frå byggjegrænse - mur, boder og tilbygg - Fv 392 - gbnr 188/196 Gjervik ytre  
Dokumentasjon for mur til vurdering - gbnr 188/196 Gjervik ytre  
Dokumentasjon på fundamentering av mur - gbnr 188/196 Gjervik ytre  
Ikkje godkjent. Dispensasjonssøknad vedr. avstandskrav - gbnr 188196 Gjervik ytre  
Dispensasjonssøknader 188-196  
Tilleggsopplysninger - Dispensasjonssøknader, 188196  
Søknad  
Dispensasjonssøknad  
Teikningar  
Redegjørelse  
Ander vedlegg  
Merknader til mottatt nabovarsel - gbnr 188/196 Gjervik ytre  
Merknader nabovarsel

**Kopi til:**

Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Knut Willie Jacobsen	Lurevegen 304	5912	SEIM
Lindås kommune - VA-avdelinga			
Randi Albrechtsen			
Randi May Albrechtsen	Lyngvegen 37	5914	ISDALSTØ
Statens vegvesen Region vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
Terje Dale	Lyngvegen 39	5914	ISDALSTØ

**Mottakarar:**

Knut Willie Jacobsen	Lurevegen 304	5912	SEIM
Terje Dale	Lyngvegen 39	5914	ISDALSTØ