

Lindås kommune  
Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ



Advokatfirmaet Harris DA  
Grunnlagt 1924  
Org. nr. 859 234 232 mva  
www.harris.no

Medlemmer av:  
Den Norske Advokatforening  
EuroAdvocaten

Ståle Eeg Nielsen (H)  
Frode S. Halvorsen (H)  
Knut R. Nergaard  
Leif Jæger  
Christian S. Mathiassen (H)  
Stig J. Harris (H)  
Pål Magne Bakka LL M (H)  
Thomas Chr. Jarning  
Frode Rines  
Peder Karlsson  
Tor Lars Onarheim (H)  
Olav Pedersen  
Børje L. Hoff  
Robert Neverdal (H)  
Hallgeir Riisøen

Øystein Ørjasæter  
Katrine Lillejord  
Kathrine Lien Mjell  
Martin Haaland Simonsen  
Thor Hvidsten  
Gerd Aaland Fagerli  
Christian Skoge  
Torhild Møtterne Skoge  
Siv Elen Årskog Vedvik  
Martin Vincent Drange  
Camilla Meland  
Ole Bjørn Aase  
Hanne Olsen Kjellevold  
Gunnar Lien  
Kamilla Hessevik Paulsen  
Claus Holm Isaksen  
Monica Korsvik Sætre  
Lisbeth Lovaas Gjoringbo  
Greta Skauge Garmann  
Charlotte Wickman Kvamme  
Olav Barstad Lund  
Øyvind Baldersheim  
Marleen Tengs Johansen  
Christian Jacobsen Mjell  
Silje Anita Hallem  
Jonas Engeset Gjersdal

**Bergen:**  
Dreggsallmenningen 10/12  
Postboks 4115 Sandviken  
5835 Bergen  
Tlf.: (+47) 55 30 27 00  
Faks: (+47) 55 30 27 01

**Førde:**  
Naustdalsvegen 1B  
Postboks 474, 6803 Førde  
Tlf.: (+47) 57 83 71 00  
Faks: (+47) 57 83 71 01

**Norheimsund:**  
Sandvenvegen 40  
Tlf.: (+47) 56 55 44 40

**Sogndal:**  
Parkvegen 5  
Tlf.: (+47) 57 67 88 00

**ADVOCATIA**  
Deltakende advokatfirmaer:

**Oslo:**  
Kvale Advokatfirma  
**Bergen/Førde:**  
Advokatfirmaet Harris  
**Trondheim:**  
Advokatfirmaet Bjerkan Stav  
Stavanger/Bryne:  
Advokatfirmaet Haver  
**Kristiansand:**  
Advokatfirmaet Kjær  
**Tromsø:**  
Advokatfirmaet Rekve, Pley  
**Lillehammer:**  
Advokatfirmaet Thallaug  
**Molde:**  
Advokatfirmaet Øverbo, Gjortz

www.advocatia.no



## VEDRØRENDE SØKNAD OM OPPFØRING AV GARASJE PÅ GNR. 145, BNR. 105

Arjan Langendoen, eier av gnr. 145 bnr. 105, har tatt kontakt hit med anmodning om bistand i anledning ovennevnte sak.

Langendoen sendte den 16.05.13 inn søknad om oppføring av garasje på sin eiendom.

Den 27.06.13 mottok han tilbakemelding fra kommunen om at søknaden var mangelfull da det ikke var søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Slik dispensasjonssøknad er nå utarbeidet og følger vedlagt. Søknaden er nabovarslet og merknader fra naboene vil bli ettersendt.

Fra kommunen ble det også fremholdt at:

*«Når det gjeld omsøkte tiltak sin utforming og plassering vil administrasjonen knytte nokre merknader til dette. Ein har forståing for at de søker om garasje med same takvinkel som huset av omsyn til lik utforming. I denne saka er det likevel slik garasjetaket vil verte svært synleg og dominerande for naboar og omgjevnadene med den storleiken og takvinkel som omsøkt. Etter å ha vore på synfaring på staden 26.6.13, meiner administrasjonen at garasjen må reduserast i storleik og at taket på garasjen må senkast.»*

Plan og bygningsloven § 29-4 fastsetter følgende

*Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen.*

Bestemmelsen tilsvarende plan- og bygningsloven av 1985 § 70.

Bestemmelsen gir ikke anledning til å forby bebyggelse, men gir adgang til å ikke godkjenne en omsøkt plassering og høyde til fordel for en annen plassering som ivaretar hensyn til blant annet utsikt og luft.

I rundskriv H-18/90 går det frem at:

*Bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler mot dette. Med avgjørende grunner sikter en særlig til plassering og høyde som medfører betydelig ulempe bl.a. for naboene.»*

Når det gjelder tap av utsikt har Sivilombudsmannen i årsmeldingen av 1987 s. 172 uttalt at det:

*«bare er kvalifiserte tilfeller av utsiktsforringelse som kan begrunne avslag på en byggesøknad.»  
(min understrekning).*

Det stilles altså opp en høy terskel for at naboulempen skal kunne begrunne endringer i det omsøkte tiltak.

En kan ikke se at det omsøkte tiltak vil påføre naboene slike kvalifiserte ulemper som loven forutsetter.

Garasjen er utformet i samme stil som huset og bebyggelsen i nabolaget for øvrig. Den har en grunnflate på 30,9 m<sup>2</sup> og en takvinkel på 40 grader. Dette er samme vinkel som huset og er gjort for nettopp å skape harmoni. Dette må regnes som «vanlig» størrelse og utforming på denne typen bygg og en er ikke enig i at garasjen vil fremstå som «dominerende og ruvende».

Garasjen vil ha en mønehøyde som ligger på kote 47,8. Dette er innenfor reguleringsplanen som fastsetter maksimal kotehøyde til 48,5.

Naboene har fremholdt at garasjen vil ta vekk «betydelige deler av sjøutsikten» de har per i dag. Dette er en ikke enig i. Garasjen vil riktignok ta noe utsikt, men en vil fortsatt ha utsikt mot sjø. Garasjen vil heller ikke innvirke på solforholdene på naboeiendommene. For øvrig kan en ikke ha en berettiget forventning om at en skal ha fri sjøutsikt når en bosetter seg i et område avsatt til forholdsvis tett boligbebyggelse.

Det må også være påregnelig for naboene at det blir oppført garasje på eiendommen da dette var angitt både i reguleringsplanen og i den senere utarbeidede situasjonsplan. Garasjen er i henhold til den plassering som er angitt på situasjonsplan datert 16.07.09. Dette er også den eneste plassen på tomten det er plass til garasjen. Det var videre med bakgrunn i denne planen at kommunen gav rammetillatelse for oppføring av boligene i området. Dersom en ønsket å påklage plasseringen av fremtidige garasjer på eiendommene burde en ha gjort det i forbindelse med dette vedtaket.

Når det gjelder anførselen om klatring på taket er dette noe som enkelt kan unngås ved at det settes opp et gjerde.

På bakgrunn av ovenfor nevnte kan en ikke se at naboulempene med omsøkte tiltak er så kvalifiserte at de kan begrunne endring i det omsøkte tiltak.

Det bes om at det blir gitt tillatelse som omsøkt.

ADVOKATFIRMAET  
**HARRIS**

Vi ber for øvrig om å bli holdt underrettet om den videre saksgang og tilsendt all fremtidig korrespondanse i saken.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Harris

*Monica Korsvik Sætre*

Monica Korsvik Sætre  
advokatfullmektig