



## Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, per § 21-3



Til (nabo/gjenboer)
Lindås Kommune Kvernhusmyrane 20 5914 ISDALSTØ

<b>Som eier/fester av:</b>			
Gnr. 118	Bnr. 116	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Litlevika			

<b>Tiltak på eiendommen:</b>			
Gnr. 185	Bnr. 202	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Litlevika 24			
Postnr. 5914	Poststed Isdalstø		
Kommune Lindås Kommune			
Eier/fester Emil Gundersen			

<b>Det varsles herved om</b>			
<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving
<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Skilt/reklame	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	<input type="checkbox"/> Antennesystem	<input type="checkbox"/> Oppretting/ending av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste	<input type="checkbox"/> Annet

<b>Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter	<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
			Vedlegg nr. B - 1

<b>Arealdisponering</b>		
Sett kryss for gjeldende plan		
<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan Felt H Knarvik		

<b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>	
Saka består av søknad om dispensasjon og løyve til oppføring / legalisering av oppføring av ein mindre altan på 185/202. Tiltaket består altså i seg sjølv i ein mindre altan med areal på 11m <sup>2</sup> i retning mot sør-vest, sjå vedlagte tegning og situasjonskart. Det vert søkt om dispensasjon frå regulert byggegrense, sjå vedlegg.	
Vedlegg nr. Q -	

<b>Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til</b>			
Foretak/tiltakhaver Kålås Bygg AS			
Kontaktperson, navn Lars Alvær Hagesæter	E-post lars@kalasbygg.no	Telefon 56353370	Mobil 45201819
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk):			

<b>Merknader sendes til</b>			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakhaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn Kålås Bygg AS	Postadresse Torvhusmyrane 2		
Postnr. 5913	Poststed EIKANGERVÅG	E-post lars@kalasbygg.no	

<b>Vedlegg</b>			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Underskrift</b>		
Sted Eikangervåg	Dato 03.10.2018	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver 
		Gjentas med blokkbokstaver LARS ALVÆR HAGESÆTER



**MESTERHUS**  
– det blir som avtalt

**Lindås Kommune**  
**Byggesak**

Eikangervåg, 01.10.2018

**Søknad dispensasjon frå regulert byggjegrænse i reguleringsplan for Felt H Knarvik – ref. arealplankart, og PBL. § 1-6 – for eigedomen 185/202.**

**Tiltaket og plangrunnlag**

Ein søker dispensasjon på vegne av Emil Gundersen, ref. sak 18/308.

Saka består av søknad om legalisering av tiltak utført på eigedom nemnt over. Tiltakshavar er etter utførelse gjort oppmerksom på at tiltaket er søknadspliktig, noko han ikkje var klar over på tidspunkt for utførelse. Underteikna er beden om å bistå med teikningar, utforming av søknad og innsending.



Bilde viser den omtalte tomten – 185/202. Bustaden på eigedomen var oppført i 1981 / 1982.

Eigedomen ligg i eit tettbygd området i Knarvik.

Tiltakshavar har ført opp ein mindre altan med areal på 11m<sup>2</sup> i retning mot sør-vest.

Dette har i etterkant vore påklaga frå nabo på 185/179 direkte til kommunen som har bede tiltakshavar om avklaring.

Historikk for saka ligg i sin heilhet på sak 18/308 hjå kommunen. No vert det søkt om dispensasjon samt søknad om løyve til / legalisering av tiltaket.

Saka er dokumentert med bilder og anna hjå kommunen, vedlagt dette brev finn ein teikningar av tiltaket samt situasjonsplan der det aktuelle tiltaket er markert.

**KÅLÅS BYGG AS**

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

[www.mesterhus.no](http://www.mesterhus.no)





**MESTERHUS**  
– det blir som avtalt

## **Dispensasjon frå byggegrense i reguleringsplan - vurdering / grunngeving**

For at det skal kunna gjevast dispensasjon må ikkje hensynet bak regelen bli vesentleg tilsidesett, i tillegg til at fordelane må vera klart større en ulempene. Begge vilkår må vera oppfylt for at dispensasjon skal kunna gjevast. I eit slik tilfelle må ein gjera ei vurdering av alle moment i saka, dette kan sjølvstøtt vera vanskeleg sidan alle er sine egne interesser nærast, og for kvar part veg egne argument tyngst. Det finst likevel praksis / rettspraksis og støtta seg til samstundes som ein kan bryta ned ein del konkrete ting i ei sak.

Det generelle avstandskravet i PBL er først og fremst basert på branntekniske hensyn, i tillegg til at det skal

sikra eit vist rom for utsikt, luft og lys mellom bygningar.

Regulert byggegrense er ikkje konkret omtala i planbestemmelsane for Felt H1, Knarvik men ein kan anta at byggegrense, slik den er teikna, har hatt som formål å ivareta avstand frå bygningar til veg og det same mot grøntareal på motsett side. Det er ikkje teikna byggegrense mellom eigedomar og ein kan etter vår vurdering slå fast at byggegrense ikkje har som formål å sikra avstand til nabo i denne konkrete planen, men at dette skal ivaretakast gjennom normal saksbehandling samt PBL med tilhøyrande forskrifter.

Reguleringsplanen er frå 1980 og relativt gamal, Knarvik som stad har utvikla seg betydeleg sidan den gang på same måte som areal-politikk og areal-forvaltning har gjort. Fortetting er no eit kjent og akseptert begrep som dei fleste forvaltningsorgan i dag ser på som naturleg og ønskjeleg.

Altanen er i dette tilfelle plassert 2 meter frå grensa mot nabo 185/179, medan det er 10 meter til næraste bygning - som er terrassen / hushjørna på same naboeigedom.

Tiltaket er primært oppført av reinte praktiske årsaker. Tiltakshavar, som alle andre, vert eldre med åra og for andre behov for tilrettelegging i forbindelse med vedlikehald. Altan som oppført her sikrar tilgang til takrenne, vindauge og fasade på ein del av bygningen som elles har krevd bruk av stilas og / eller stige. Å få det tilrettelagt slik som dette allereie no handlar om å sikra seg moglegheit til å bu i eigen / same bustad lengst



## **KÅLÅS BYGG AS**

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

[www.mesterhus.no](http://www.mesterhus.no)



**MESTERHUS**  
– det blir som avtalt

mogleg. Vedlikehald er påkrevd, og ein ynskjer difor å tilretteleggje for framtidig forenkling av at dette kan utførast på ein trygg måte i framtida.



Sjølv etter oppføring av tiltaket har ein marginalt kortare avstand til nabogrensa en det bustaden allereie har. Ein har med plasseringa sikra tilkomst for vedlikehald av fasaden som vender mot 185/179 frå eigen eigedom.

Så langt me kan sjå medfører ikkje tiltaket vesentlege negative konsekvensar. For grøntarealet, som byggegrense etter vår vurdering primært er tenkt å ivareta opprinneleg, kan vi ikkje sjå at oppføring av altan skal ha betydning i det heile. Arealet mot sør / sør-vest er kupert og lite tilgjengeleg og altanen vil vera plassert ca. 18 meter frå tomtegrense.

Tiltaket medfører naturleg nok ein viss form for auka innsyn til naboeigedomen mot nord-vest (185/179) men ikkje i større grad en det me vurderer til at må vera pårekneleg i tettbygd området. Tar ein utgangspunkt i bustaden på 202/185 og altanen i sør-vestleg retning vil ein oppnå over 180° utsyn frå denne. Skal ein sjå direkte bort til nabo på 185/179 må ein vende blikket litt i overkant av 90° i retning nord. Legg ein til grunn at synsfeltet frå altanen samla sett er 180° vil terrassen til naboeigedomen 185/179 «vera berørt» i berre ca 10-20° av dette, eller tilsvarende 8-10%. Tiltakshavar har nok også eit ynskje om minst mogleg innsyn og vil naturleg stort sett nytta det mest skjerma uteareale. Som tidlegare nemnt er dette difor ein altan som primært er oppført med tanke på vedlikehald og ikkje direkte bruk som opphaldsareal. Størrelsen

**KÅLÅS BYGG AS**

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

[www.mesterhus.no](http://www.mesterhus.no)





**MESTERHUS**  
– det blir som avtalt

er valgt nettopp med bakgrunn i det behovet og den er difor ikkje laga større en nødvendig for tilkomsten sin del. Med det som utgagnspunkt vil det være særns få dagar problemstillinga med innsyn er aktuell, når den er aktuell er det i eit begrensa omfang.

Basert på situasjonsplan, samt bilder som innsendt frå tiltakshavar 03.04.2018, kan det sjå ut som terrassen til 185/179 også ligg meir eller mindre over byggegrensa vist i reguleringsplan. Dette har aldri vore påklaga av tiltakshavar og ein forventar naturlegvis at prinsippet om likebehandling er gjeldane og at ein difor kan gje dispensasjon til ei mindre overskriding av byggegrense i denne saka.

Til sist vil vi nemna at Sivilombudsmannen har i sak datert 13.3.2013 med saksnummer (2011/3124) vurdert ein sak som etter vårt syn omhandlar same problemstilling som i denne saka.

*Saken gjelder dispensasjon fra avstandsregelen i plan- og bygningsloven 14. juni 1985 nr. 77 (plbl. 1985) § 70 nr. 2 for utvidelse av eksisterende veranda ca. 1 meter fra nabogrensen. Naboen hevdet at verandaen førte til sjenanse og innsyn, og at vilkårene for å gi dispensasjon ikke var oppfylt*

Både fylkesmannen og kommunen hadde vurdert at det skulle gis dispensasjon. Etter at Sivilombudsmannen tok opp saka og vurderte den kom han til at fylkesmannen måtte gjera ei ny vurdering på om dispensasjonen var for sterkt begrunna i personlige hensyn eller om det var tilstrekkelig med klare fordelar som tala for dispensasjonen. Fylkesmannen gjorde ei ny vurdering og stadfesta sitt tidlegare vedtak om å gje dispensasjon. Sivilombudsmannen uttalte deretter følgjande:

*Etter en fornyet vurdering opprettholdt fylkesmannen sitt tidligere vedtak. I vurderingen av hvilke fordeler dispensasjon ville medføre, ble det blant annet trukket frem generelle hensyn til boligens funksjonalitet samt tomtens beskaffenhet.*

*Ombudsmannen fant å kunne la saken bero med den nye vurderingen.*

Slik vi les det vert hensynet til bustadens funksjonalitet tillagt ein del vekt i den saka, og det er same hensyn som er viktig for tiltakshavar i denne saka. Funksjonalitet og trygghet for framtidig og noverande vedlikehald.

**KÅLÅS BYGG AS**

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

[www.mesterhus.no](http://www.mesterhus.no)



**MESTERHUS**  
- det blir som avtalt

### **Oppsummering**

Tiltaket er av relativt lite omfang, og oppført primært med tanke på tilkomst for nødvendig vedlikehold. Det er ikkje branntekniske hindringar som følgje av tiltaket og sjenansen for naboar med tanke på innsyn er etter vår vurdering av eit så relativt beskjedent omfang at dei må vurderast som påreknelege.

Legalisering av tiltaket sikrar at tiltakshavar kan bu lengst mogleg i eigen bustad, samstundes om bygningsmassen vert ivareteke.

Byggjegrensa er ikkje konkret omtala i planbestemelsene og måten den er vist i plankartet tyder på at den har andre formål en å sikra avstand til nabogrense / bygg. Det er oppført terrasse / altan på naboeigedomen som utifrå kartet ser ut som strekk seg ut over byggjegrena - me meiner difor at likebehandlingsprinsippet også må kunna leggjast til grunn.

Etter vår vurdering vert ikkje hensynet bak regelen vesentleg tilsidesett og fordelane er klart større en ulempene - det bør difor kunna gjevast dispensasjon.

Med vennleg helsing  
**KÅLÅS BYGG AS**

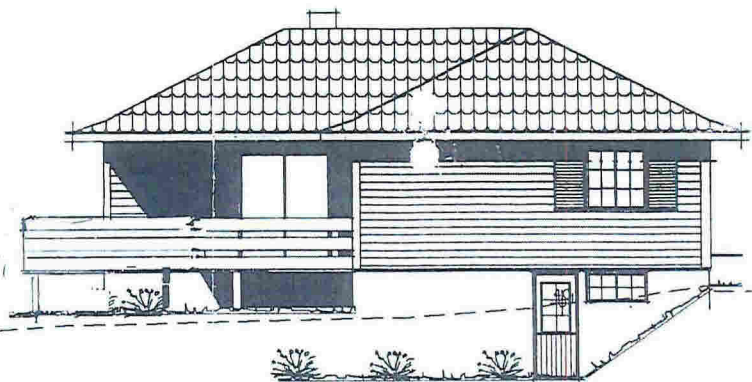
Lars Alvær Hagesæter

**KÅLÅS BYGG AS**

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

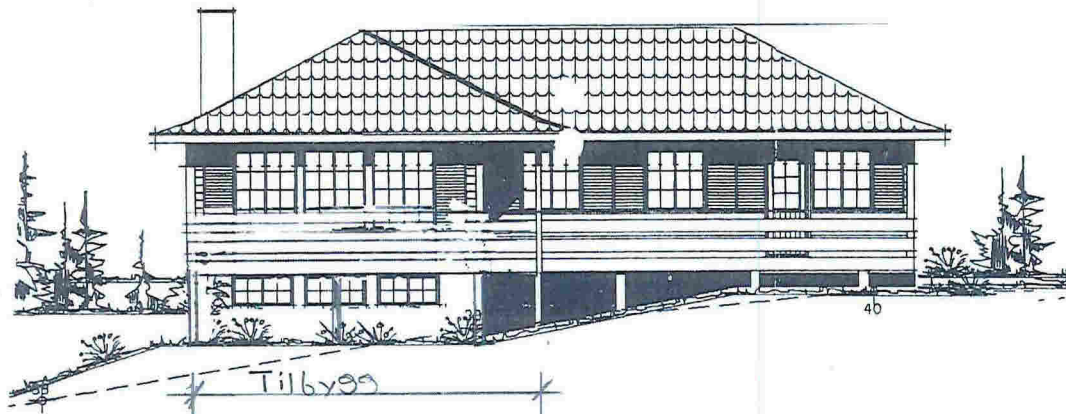
[www.mesterhus.no](http://www.mesterhus.no)





Tilbygg

FASADE MOT SØRØST



Tilbygg

FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT NORDVEST

Tilbygg



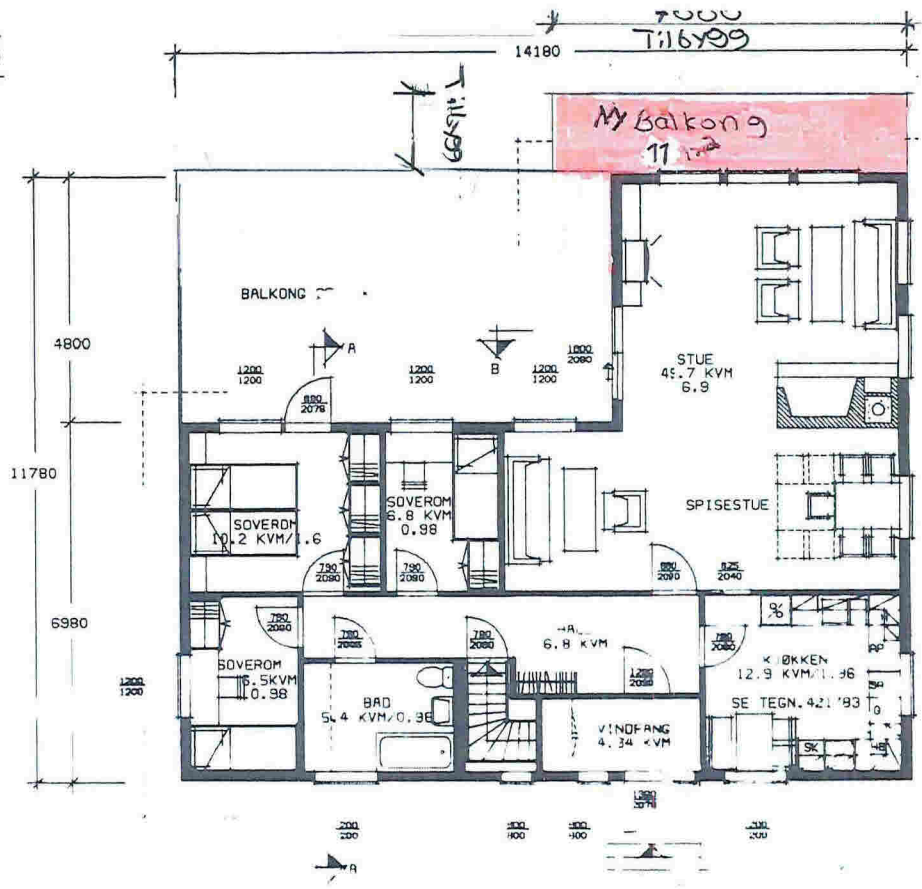
FASADE MOT NORDØST

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

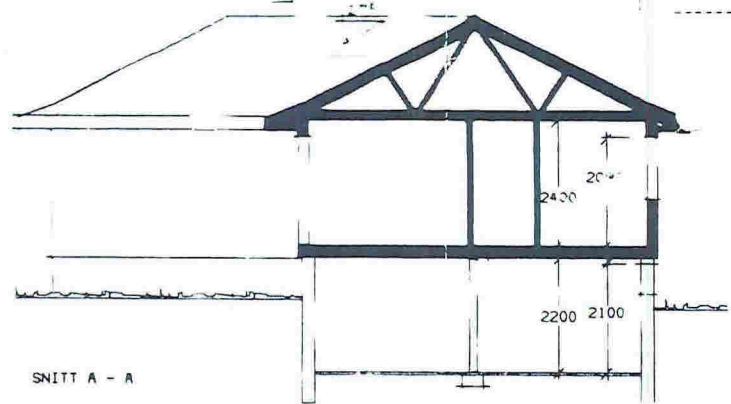
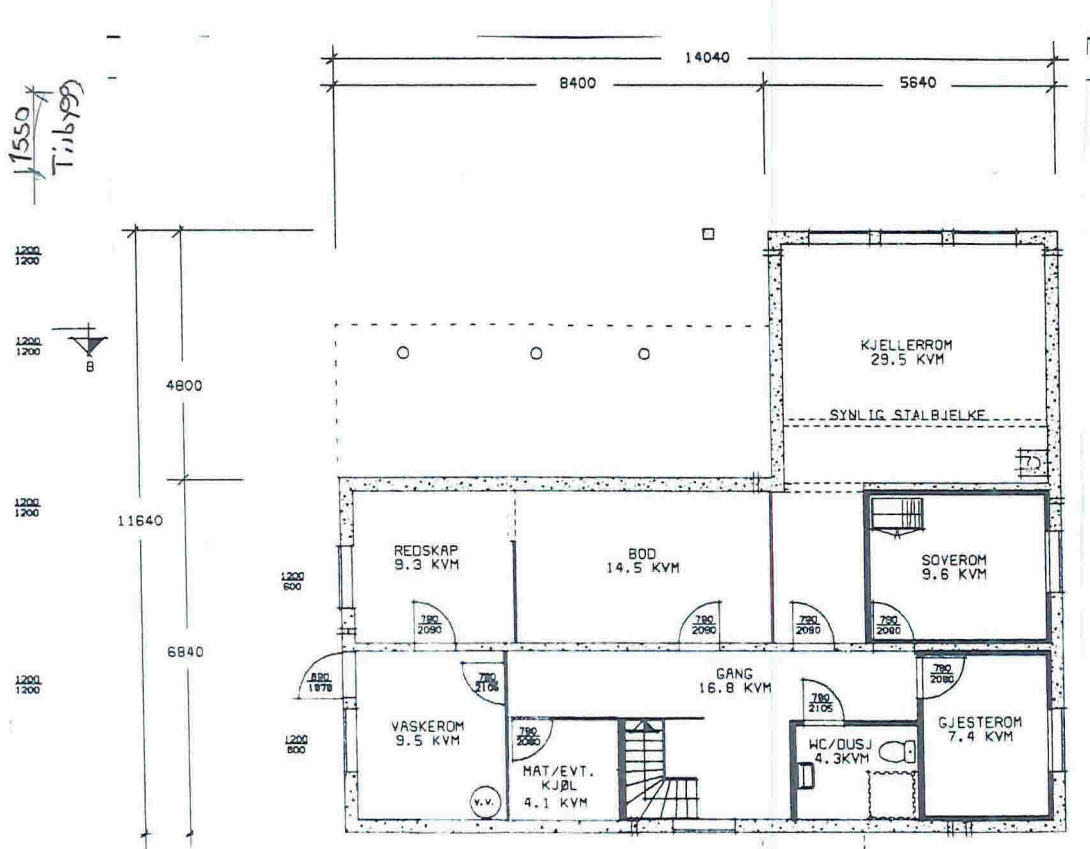
Kålås Bygg AS  
 Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg  
**MESTERHUS**

TILTAKSHAVER:	Emil Gundersen
BYGGEPLASS:	Litevika
G.no/B.nr:	185/202
KOMMUNE:	Lindås

TEGN. INNHOLD:	Fasade Tegninger	TILTAKSART:	Enebolig	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	Altan				
ARKITEKT:	ET	DATE:	21/9-18	TEGN:	ET
		PROSJEKT NR:		TEGN NR:	101



BYA - Tilbygg Balkong - 11m<sup>2</sup>



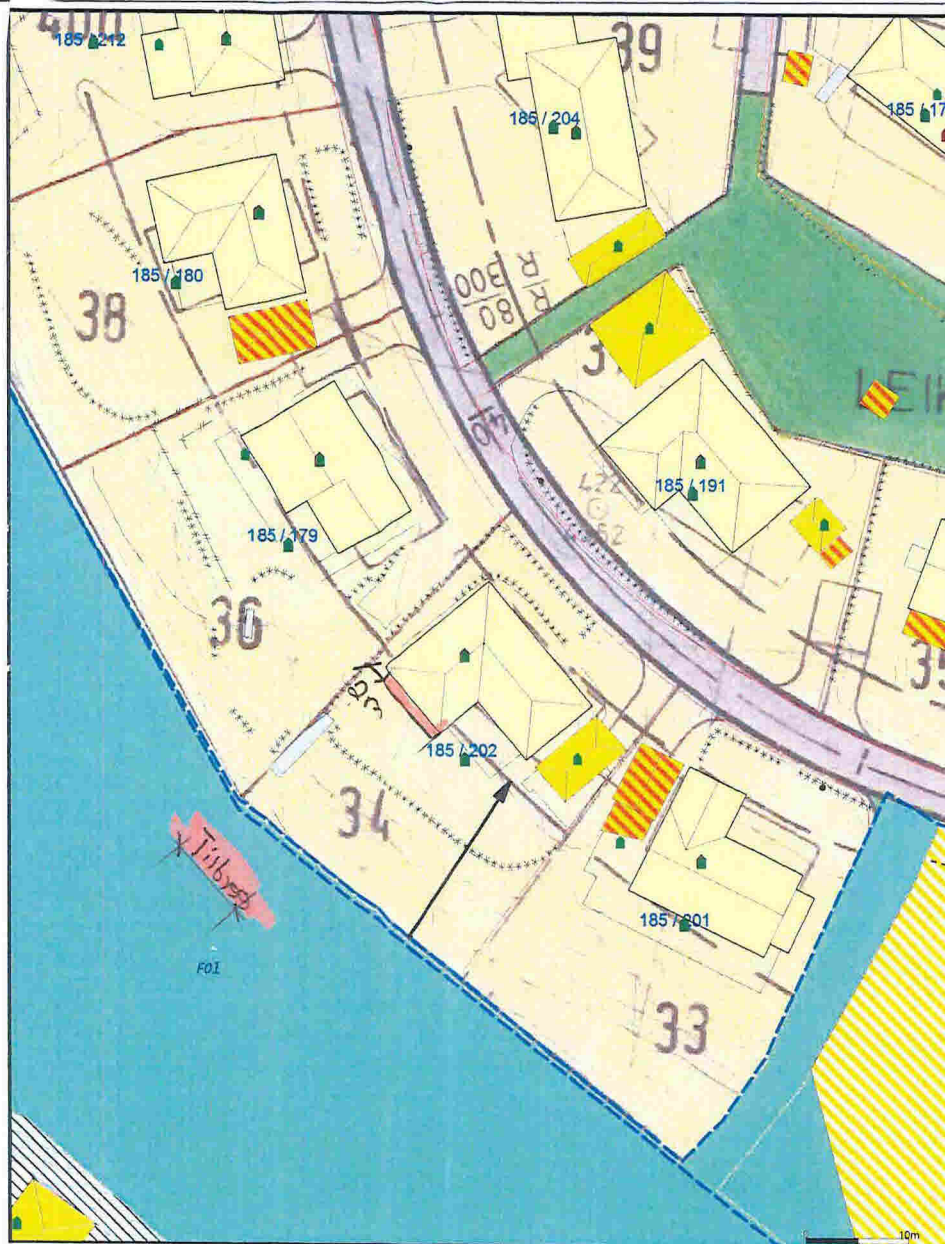
REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

**Kålas Bygg AS**  
 Torvusmyrane 2, 5913 Eikangervåg  
**MESTERHUS**

TILTAKSHAVER:	Emil Gundersen
BYGGEPLASS:	Litlevika
G.nr/B.nr:	185/202
KOMMUNE:	Lindås

TEGN. INNHOLD:	Plan og Snitt tegning	TILTAKSART:	Enebolig	MÅL:	1 : 100
PROSJEKT:	<b>Altan</b>	ARKITEKT:	ET	DATO:	21/9-18
TEGN:	ET	PROSJEKT NR.:		TEGN NR.:	102





REV.	DATO	REVISJON	SIGN.

Kålas Bygg AS  
 Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg  
**MESTERHUS**

TILTAKSHAVER:	Emil Gundersen
BYGGEPLASS:	Littlevika
G.nr/B.nr:	185/202
KOMMUNE:	Lindås

TEGN. INNHOLD:	Situasjonsplan	TILTAKSART:	Enebolig	MÅL:	1 : 500
PROSJEKT:	<b>Altan</b>	ARKITEKT:	ET	DATE:	21/9-18
TEGN:	ET	PROSJEKT NR:		TEGN NR:	103