



Terje Kleivdal  
Vassbygdvegen 119  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 14/6858 - 14/26452

Saksbehandlar:  
Kristin Nielsen  
kristin.nielsen@lindas.kommune.no

Dato:  
02.12.2014

## Retur av søknad utan handsaming - gbnr 239/95 Eknes ytre

### Administrativt vedtak. Saknr: 373/14

**Tiltakshavar:** Trond Eknes  
**Ansvarleg søkjar:** Terje Kleivdal  
**Søknadstype:** Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Vi viser til Dykkar søknad om oppføring av einebustad, motteken med vedlegg den 01.10.2014 og supplert 11.11.2014.

### SAKSUTGREIING/VURDERING:

Søknaden er ikkje tilstrekkeleg opplyst i samsvar med forvaltningslova § 17. Det er registrert fleire manglande opplysningar i søknaden. Dette gjeld mellom anna følgjande forhold:

### Sikring av rettar som er naudsynpte for å kunne gjennomføre det omsøkte tiltaket på gnr. 239/bnr. 95:

- Rett til å søkje om dispensasjon frå plan på annan manns grunn.
- Vegrett over annan manns grunn.
- Rett til å legge vatn og avløp over annan manns grunn.
- Rett til plassering av mur/fylling i nabogrense.

### Rett til å søkje om dispensasjon frå plan på annan manns grunn:

Det ligg ikkje føre rett som sikrar at ein kan søkje om dispensasjon frå reguleringsplan på annan manns grunn. Dette gjeld del av gnr. 239 bnr. 11.

### Vegrett over annan manns grunn:



Det ligg føre intensjonsavtale for vegrett over annan manns grunn, datert 28.08.14. Intensjonsavtalen er knytt til person. Intensjonsavtalen stettar ikkje naudsynte rettar for å kunne gjennomføre det aktuelle tiltaket. Avtalen kan ikkje vere tidsavgrensa, eller berre til fordel for ein bestemt person, men må gjelde til fordel for den aktuelle eigedommen. (*Ein kan lese meir om dette i OT.prp. nr 45 (2007-2008) s.186 – Bok av Tyren s.272, 2.avsnitt – Bok om Plan- og bygningsrett Pedersen/Sandvik/Saaraas/Ness/Os kap.24, s.462 avsnitt 1.3.2.3. – Bok om Pbl, Innjord kap.27, s.761.*)

Eigedommen er heller ikkje sikra lovleg avkjørsel frå offentleg veg, jf. veglova §§ 40 til 43, samt plan- og bygningsloven § 27-4. Sjå «*Uttale til søknad om dispensasjon – gbnr 239/95 – Eknes ytre*» frå Teknisk drift i Lindås kommune, datert 27.10.2014.

**Rett til å legge vatn og avløp over annan manns grunn:**

Det ligg ikkje føre rett som sikrar at ein kan legge vatn og avløp over annan manns grunn. Dette gjeld del av gnr. 239 bnr. 11.

**Rett til plassering av mur/fylling i nabogrense:**

Det ligg ikkje føre rett som syner at det kan plasserast mur/fylling i nabogrense mot naboane gnr. 239 bnr. 11 og gnr. 239 bnr. 10.

Som følgje av at naudsynte rettar ikkje er dokumenterte, kan vi ikkje handsame søknaden.

## Andre manglar

### 1. Mur og fylling:

Det innsendte situasjonskartet syner murar som går heilt i tomtegrensa mot sør-aust og sør-vest. Tiltaket må avklarast med omsyn til avstandskrava i Pbl § 29-4.

I reguleringsplanen § 7, står det mellom anna: «*Murar og gjerde skal vera minst mogleg skjemmaende. Eventuell markering av grense skal helst gjerast med planter.*» Ein kan ikkje sjå at tiltaket det er søkt om er tilpassa på dette punktet.

Jf. byggesaksforskrifta med rettleiing (SAK10) § 4-1 bokstav c pkt. 6, må også avstand frå fyllingsfot til nabogrense vere minst 2,0 m. Dette er ikkje oppfylt.

### 2. Estetikk:

Det ligg føre merknader frå nabo knytt til estetikk. Tiltakshavar har avvist nabo sine merknader. I avvisinga har ikkje tiltakshavar grunna si avvising opp mot estetikkkrava i plan- og bygningslova.

Etter plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2 skal eitkvart tiltak prosjekterast og utførast slik at det får ein god arkitektonisk utforming, samt inneha gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i høve funksjon, naturlege omgjevnader og plassering. Kommunen kan ikkje sjå at det omsøkte tiltaket viser respekt for naturgitte og bygde omgjevnader. Det er ikkje prøvd å tilpasse seg det eksisterande terrenget, men tvert om vist eit tiltak som krev terrenginngrep og -omforming som er av ein heilt annan skala enn tomta og området har rom for.

Sidan tomta har ein høgdeforskjell på 17 meter frå det nord-austlege hjørnet til det sør-vestlege hjørnet, er ho ikkje tilrettelagt for eit bygg av denne storleiken, på eit plan. Husutforminga er arealkrevjande, og hus på eit plan stiller større krav til landskapstilpassing enn hus over fleire plan. Bygget i seg sjølv er teikna for ein flat tomt, og viser ikkje respekt for den reelle topografien.

Støttemurande er høge og ruvande isolert sett, sett i samspel med dei naturgitte omgjevnadene og sett i samband med bygget det er søkt om. I alle tilfella er det ute av proporsjonar. Fjernverknaden frå sjøsida vil være svært uheldig med eit einetasjesbygg på toppen av ein uforholdsmessig høg, ruvande sokkel.

Tilpassinga til tomta er muleg meint å vere avbøtande, men vil skape varige, godt synlege sår i kystlandskapet.

### 3. Ansvarsrett fagområde arkitektur:

På grunn av dei planlagde endringane i terrenget og rundt eigedommen kan dette tiltaket ikkje godkjennast i tiltaksklasse 1 for ansvarleg prosjekterande for fagområde arkitektur.

Jf. SAK10 § 9-4, tabell 2: «Kriterier for tiltaksklasseplassering for prosjektering», finn ein mellom anna at prosjektering i tiltaksklasse 1 er:

- «• Ikkje krevjande ift. omgjevnader
- Mindre krav til terrengtilpassing»

Vi vurderer at dette tiltaket kjem inn under tiltaksklasse 2, kor det ifølgje SAK10 § 9-4, tabell 2 mellom anna ligg:

- «• Middels krav til terrengtilpassing»

Ansvarleg prosjekterande for arkitektur har sentral godkjenning for tiltaksklasse 1, og kan såleis ikkje stå for PRO-funksjonen for dette tiltaket.

### Om regulering

I møte med planavdelinga er tiltakshavar rådd til å starte privat regulering av området.

Vi er blitt kjent med at det ligg føre ei oppmoding til kommunen si planavdeling om kommunen vil starte opp omregulering i området. Vi forstår oppmodinga som ei vedkjenning frå tiltakshavar om at gjeldande reguleringsplan ikkje tenar aktuell utbygging i området.

Det er ikkje lagt inn planmidlar for å støtte planutvikling av områder i kommunen etter enkeltførespurnader. Planmidlane vil bli brukt i forhold til gjeldande planstrategi. Denne aktuelle planen ligg ikkje inne i planstrategien.

### Anna

Dokumenta manglar også opplysningar om: kotehøgde for møne, ferdig målsett snitt, målsett situasjonsplan, nabovarsling av endra situasjonsplan, samt vurdering av estetikkrava i pbl.

Tiltak på annan manns grunn må skiljast ut av søknaden og omsøkast på det aktuelle gards- og bruksnummer. Er tiltaket på gnr. 239 bnr. 95 tinga av løyver på gnr. 239 bnr. 11, må dette vere avklart før behandlinga av søknad på gnr. 239 bnr. 95 kan ta til.

Det er ansvarleg prosjekterande og -søklar sitt ansvar å sjå til at ein søknad er fullstendig. Som følgje av alle manglane som er omtalt ovanfor, har vi vurdert om det innsendte materialet kvalifiserer for tilsyn med ansvarleg prosjekterande. I staden for å opne tilsyn har vi valt å avvise søknaden. Ein liknande søknad blei også returnert 22.09.2014.

#### **VEDTAK:**

**Søknaden vert avvist med heimel i:**

- forvaltningslova § 17
- plan- og bygningslova § 21-2
- forskrift om byggesak, kapittel 5

**Grunngjevinga går fram av saksutgreiinga. Ny, komplett og kvalitetssikra søknad må sendast til kommunen dersom saka skal verte teke opp til realitetshandsaming.**

**Saka vert arkivert utan vidare handsaming.**

#### **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.

#### **Gebyr**

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.2.11	Avvist sak	1	Kr 2 100,-
	<b>Totalt gebyr å betala</b>		<b>Kr 2 100,-</b>

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato.

Med helsing

Tor Hegle  
einingsleiar

Kristin Nielsen  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Trond Eknes

Øyna 9

5913

EIKANGERVÅG

**Mottakrar:**

Terje Kleivdal

Vassbygdvegen  
119

5912

SEIM