

Lindås kommune  
Avd. for Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 18.03.2015

## Følgeskriv

### **Søknad om rammetillatelse for tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset 22 – Isdalstø, Lindås kommune.**

#### **Opplysninger om tiltaket**

På vegne av tiltakshavere, Stian og Torill K. Gabrielsen, vil vi med dette søke om rammetillatelse for tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset 22 – Isdalstø i Lindås kommune.

Tiltaket gjelder etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje. Tomten ligger fint til i en sør-vest vendt skråning ned mot sjøen, hvor øverste del er tenkt disponert til bolig og garasje. En smal trasé (del av tomten) leder ned til kaiområde ved sjøen. Eiendommen ligger i uregulert byggeområde for bolig innenfor Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund, og er innenfor funksjonell strandsone / 100-meters belte fra sjø.

#### **Sakshistorikk**

Forrige grunneier har tidligere søkt om oppføring av bolig med utleieenhet og garasje, samt kaianlegg med naust på den aktuelle tomten. Saken har følgende historikk:

- 2003: Kai og flytebrygge ble godkjent, og tiltaket er utført.
- 2005: Bolig og naust ble godkjent ved vedtak bekreftet av Fylkesmannen i klagesak av 2006. Høyde på planert boligtomt satt til cote + 12,00 / topp møne cote + 20,60.
- 2008: Igangsettingstillatelse gitt for grunnarbeid på bolig. Grunnmur for bolig og naust ble påbegynt innenfor 3-års fristen. Tillatelse for oppføring av naust er utløpt grunnet opphold i byggearbeidene i mer enn 2 år. Evt. tiltak er derfor avhengig av ny, komplett byggesøknad. Signaler fra kommunen tyder på at sjøområdet må reguleres for å få etablert naust.
- 2009: Godkjent endring av vedtak for bolig i forhold til utleieenhet/sekundærbolig i underetasje.
- 2011: Tillatelse til oppføring av dobbel garasje med godkjent dispensasjon fra kommunedelplanen. Krav satt til at boligen må oppføres innen 01.06.2013.

Grunn –og betongarbeid for bolig og garasje, samt kaianlegg ble utført/ferdigstilt på tomten av forrige tiltakshaver. I tillegg ble det etablert en støttemur (betong) mot terreng langs nabogrense i nord-øst.



## Planlagt tiltak

Etter at de kjøpte eiendommen, har nåværende eier / tiltakshaver fått prosjektert et annet hus enn det som opprinnelig var planlagt på tomten. Dette grunnet tiltakets «støvende» sakshistorikk i forhold til naboer, samt at de har andre ønsker og behov enn den boligløsningen som tidligere ble omsøkt. Utførende arkitekt for omarbeidet løsning var H. Engebø. Tegningene var basert på allerede utført grunn og betongarbeid, men med et vesentlig annerledes arkitektonisk uttrykk. Huset er nå planlagt med to etasjer uten loft, og takform er endret fra valmet -til pulttak. Dette gir boligen et mer moderne formspråk, samtidig som huset fremstår mindre dominerende i området. Endret takform medvirker til en lavere bygning, selv om nivå på grunnplanet er uendret. Til orientering gjør ny takform at høyeste punkt på taket ligger ca.2,0m lavere enn topp møne på tidligere omsøkt hus. Huset ligger med en minsteavstand fra husvegg til nabogrense på 4,0m.

Tilkomst til tomten/huset er gitt ut fra eksisterende forhold på stedet. Det er planlagt to biloppstillingsplasser i garasje, samt to biloppstillingsplasser over garasjen (på garasjedekke). Det er trinnfri adkomst mellom garasje og hovedinngang til boligen i 2.etasje. Utleieleilighet benytter planlagt trapp på fremsiden av huset.

I tiden som har gått siden de siste hustegningene ble ferdigstilt, har prosjektet av ulike årsaker stoppet opp. Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er nå forespurt rolle som ansvarlig søker, da arkitekt Engebø har avsluttet sin virksomhet. Vi har tegnet opp hus og garasje på nytt, basert på Engebø sitt tegningsgrunnlag. Siden eiendommen/tiltaket har såpass omfattende sakshistorikk og har pågått over lengre tid, fant vi det naturlig å avholde forhåndskonferanse med kommunen for å få belyst viktige og vesentlige rammebetingelser i forkant av nabovarsel og innsending av ny byggesøknad.

Byggesaken må vurderes på nytt, siden alle tidligere gitte vedtak/innstillinger er utløpt mht. tidsfrister som hefter ved godkjenningene. Dette omfatter også dispensasjonssøknader for forhold som var avklart ved forrige runde. Saken er imidlertid noe spesiell, da grunn- og betongarbeidene langt på vei er ferdigstilt. Dette er vektlagt ved grunngivningen for søknad om dispensasjon for bygging innenfor 100-meters belte fra sjø. Ved forhåndskonferansen synes kommunen i utgangspunktet innstilt på å få ferdigstilt prosjektet, da hverken de eller naboer er tjent med at området bærer preg av en byggeplass i lengre tid enn nødvendig.

Ved forhåndskonferansen ble bl.a. forhold omkring oppførte grunnmurer på tomten diskutert. Det er ført i referatet fra konferansen at det skal tas prøver for å kontrollere om betongmurene holder tilfredsstillende kvalitet etter å ha stått udekket i flere år. Høsten 2014 ble det gjennomført befaring og prøvetaking av de aktuelle betongmurene. Prøvearbeidet ble utført av Betec v/ Jan Sælensminde. Det er lagt ved kopi av notat/rapport fra undersøkelsen. Rapporten konkluderer (i korte trekk) med at eksisterende murverk har betydelige mangler ved utførelsen, og at det kreves relativt omfattende tiltak for å utbedre skader og manglende statiske forhold. P.t. er det usikkert om murverket vil bli fjernet og satt opp på nytt, eller om man ved kyndig prosjektering og beregning forsøker å utbedre skadene. Dette avklares innen søknad om igangsettingstillatelse.

For den «nye» byggesaken møter vi nå andre forskriftskrav enn det som lå til grunn ved oppstart av forrige byggesak. Dvs. at utført arbeid - f.eks. i forhold til oppført grunnmur/bakvegg for boligen, i utgangspunktet ikke holder dagens krav til isolasjonsmengde. Oppdatert tegningsgrunnlag håndterer dette, og det er samtidig lagt opp til «tilgjengelig bolig» standard på husets inngangsetasje. Dette er prosjektert i tråd med retningslinjer gitt i gjeldende teknisk forskrift.

## Tiltakets forhold til gjeldende planer

Eiendommen ligger innenfor funksjonell strandsone og tomten er ikke regulert, men ligger i et område som er markert som byggeområde for bolig i Kommunedelplanen for Knarvik –



Alversund 2007 – 2019 (planid: 1263-07032007). Det er lagt ved søknad om dispensasjon fra Plan –og bygningslovens § 1-8 for etablering av tiltak i 100-meters beltet fra sjø.

Kommunedelplanen stiller også krav til utarbeidelse av reguleringsplan for det aktuelle området (pkt. 2.3 – «Byggeområde med krav om reguleringsplan»). Søknad om dispensasjon fra plankravet er vedlagt søknad om rammetillatelse.

Kommuneplanens arealdel gir rammer for byggverk som skal etableres i uregulerte områder. Planen setter bl.a. krav til tomteutnyttelse i form av maks. bruksareal på tomten BRA (400 kvm) og bebygd areal BYA (maks. 20%). Videre skal krav til uteoppholdsareal oppfylles (MUA minst 200 kvm pr. hovedbolig). Maks. tillatte gesimshøyde er satt til 6,0m og maks. mønehøyde er 9,0m målt fra planert terreng. Planlagt tiltak er lang på vei innenfor disse målbare kravene i overordnet plan. Samlet bruksareal BRA (inkl. garasje og åpent overdekket areal), er på BRA = 241,5 kvm. Når det gjelder bebygd areal BYA, overskrider tiltaket arealkravet i planen med 4,7% (24,7% mot planens 20%) - sett i forhold til tomtens areal på 768 kvm. Det er lagt ved søknad om dispensasjon for arealoverskridelsen.

Krav stilt til uteoppholdsareal (MUA) gjelder ikke bare selve arealet, men også at medregnet areal i beregningen skal ha tilfredsstillende kvaliteter i forhold til utsikt/sol og helning/beskaffenhet. Det er opp til kommunen å avgjøre om terrasseareal kan inkluderes i beregningen, men ut fra våre vurderinger ligger tiltaket innenfor gitte krav og kriterier i kommuneplanen og Plan –og bygningsloven. Til orientering er det ikke tatt med trafikkareal ved garasje eller areal på baksiden av huset (ved hovedinngang mellom hus og støttemur mot terreng), i våre beregninger. Mer utfyllende informasjon vedr. dette fremgår av søknad om dispensasjon for overskridelser i forbindelse med bebygd areal.

Når det gjelder gesimshøyder, ser vi at planlagt takopplett over oppholdsrom i 2.etasje overstiger 6,0m i høyde over planert terreng på fremsiden av huset (ca.6,6m). Dette skyldes et ønske om en noe større innvendig takhøyde i denne delen av huset. Området dette gjelder for er begrenset, men fordrer likevel at det blir søkt om dispensasjon for forholdet. Da dette momentet er nevnt under samme «kapittel» i overordnet plan, er forholdet kommentert i søknad om dispensasjon for arealoverskridelser.

### **Nabovarsel**

Det er sendt ut nabovarsel for tiltaket i to omganger. Det første varselet, sendt 01.09.2014, omfattet tiltaket i sin helhet - med tilhørende kopi av dispensasjonssøknad for henholdsvis bygging i 100-metersbelte fra sjø og arealoverskridelser i forhold til overordnet plan. Til dette varselet mottok ansvarlig søker én merknad til varslet tiltak, fra eiere av gnr.137 / bnr.288 og 484. Merknad samt svar på merknad er gjengitt i sin helhet i vedlegg C-7.

Nabovarsel for søknad om dispensasjon fra plankrav ble sendt den 17.02.2015. Til dette varselet er det ikke mottatt merknader/kommentarer.

### **Vedlegg til søknad om rammetillatelse**

- Søknad om dispensasjon fra Plan og bygningslovens § 1-8, tiltak innenfor 100-meters belte fra sjø.
- Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i forhold til arealutnyttelse/gesimshøyde.
- Søknad om dispensasjon fra plankrav i kommuneplanens arealdel.
  
- Kopi av merknad til nabovarsel / svar på merknad.
  
- Basiskart
- Situasjonsplan
- Terrengprofiler

- Illustrasjoner/tombebilder
- Plantegninger
- Snitt
- Fasader
- Søknad om ansvarsrett for Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.
  
- Kopi av referat fra forhåndskonferanse.
  
- Notat/rapport vedr. prøvetaking og vurdering av oppført grunnmur.

**Vi håper med dette å ha gitt tilstrekkelig informasjon til at søknad om rammetillatelse kan behandles.**

Vennlig hilsen

**Arkitektkontoret  
Børtveit & Carlsen AS**

Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL



**Søknad om tillatelse til tiltak**

etter plan- og bygningsloven § 20-1

 **Rammetillatelse** **Ett-trinns søknadsbehandling**Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd?  Ja  Nei**Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker**Foreligger sentral godkjenning?  Ja  Nei

Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd?  Ja  Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 137	Bnr. 168	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune LINDAS
	Adresse ALVERNESET 22				Postnr. 5916	Poststed ISDALSTØ	
Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig		<input checked="" type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet:		Beskriv		Bygn.typekode (jf. s. 2) 112 / 181
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		<input checked="" type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep
	Endring av bygg og anlegg		<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)		<input type="checkbox"/> Fasade		
			<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging	<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Endring av bruk		<input type="checkbox"/> Bruksendring		<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving		<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygn.tekn. installasj.**)		<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)		<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon	
	Endring av bruks-enhet i bolig		<input type="checkbox"/> Oppdeling		<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Innhegning, skilt		<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg		<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.		
Oppretting/ending av matrikkelenhet ***)		<input type="checkbox"/> Grunneiendom *)	<input type="checkbox"/> Anleggseiendom	<input type="checkbox"/> Festegrunn over 10 år	<input type="checkbox"/> Arealoverføring		
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)		**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.		***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkelloven. Registrert eier underskriver i feltet for tiltakshaver.			

Vedlegg				
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant	
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 – 1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 7	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 – 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tegninger	E	1 – 10	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 – 2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 – 3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS	Org.nr. 911678403	Navn STIAN GABRIELSEN	
Adresse HAGELLIA 6		Adresse	
Postnr. 5914	Poststed ISDALSTØ	Postnr.	Poststed
Kontaktperson PÅL-JØRAN CARLSEN	Telefon 400 41 614	Mobiltelefon 400 41 614	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post paal.arkbc@gmail.com		E-post	
Dato 18.03.2015		Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver PÅL-JØRAN CARLSEN		Gjentas med blokkbokstaver STIAN GABRIELSEN	



Bygningstypekoder		
<b>BOLIG</b>		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111–199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
<p><b>Enebolig</b></p> <p>111 Enebolig</p> <p>112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet</p> <p>113 Våningshus</p> <p><b>Tomannsbolig</b></p> <p>121 Tomannsbolig, vertikaldelt</p> <p>122 Tomannsbolig, horisontaldelt</p> <p>123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt</p> <p>124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt</p> <p><b>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</b></p> <p>131 Rekkehus</p> <p>133 Kjede-/atriumhus</p> <p>135 Terrassehus</p> <p>136 Andre småhus med 3- boliger eller flere</p>	<p><b>Store boligbygg</b></p> <p>141 Stort frittliggende boligbygg på 2 et.</p> <p>142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 et.</p> <p>143 Stort frittliggende boligbygg på 5 et. eller mer</p> <p>144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et.</p> <p>145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et.</p> <p>146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer</p> <p><b>Bygning for bofellesskap</b></p> <p>151 Bo- og servicesenter</p> <p>152 Studenthjem/studentboliger</p> <p>159 Annen bygning for bofellesskap*</p>	<p><b>Fritidsbolig</b></p> <p>161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg</p> <p>162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig</p> <p>163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig</p> <p><b>Koie, seterhus og lignende</b></p> <p>171 Seterhus, sel, rorbu og liknende</p> <p>172 Skogs- og utmarkskoie, gamme</p> <p><b>Garasje og uthus til bolig</b></p> <p>181 Garasje, uthus, anneks til bolig</p> <p>182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig</p> <p><b>Annen boligbygning</b></p> <p>193 Boligbrakker</p> <p>199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)</p>
<b>ANNET</b>		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211–840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
<p><b>INDUSTRI OG LAGER</b></p> <p><b>Industribygning</b></p> <p>211 Fabrikbygning</p> <p>212 Verkstedsbygning</p> <p>214 Bygning for renseanlegg</p> <p>216 Bygning for vannforsyning</p> <p>219 Annen industribygning *</p> <p><b>Energiforsyningsbygning</b></p> <p>221 Kraftstasjon (&gt; 15 000 kVA)</p> <p>223 Transformatorstasjon (&gt; 10 000 kVA)</p> <p>229 Annen energiforsyning *</p> <p><b>Lagerbygning</b></p> <p>231 Lagerhall</p> <p>232 Kjøle- og fryselager</p> <p>233 Silobygning</p> <p>239 Annen lagerbygning *</p> <p><b>Fiskeri- og landbruksbygning</b></p> <p>241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo</p> <p>243 Veksthus</p> <p>244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett</p> <p>245 Naust/redskapshus for fiske</p> <p>248 Annen fiskeri- og fangstbygning</p> <p>249 Annen landbruksbygning *</p> <p><b>KONTOR OG FORRETNING</b></p> <p><b>Kontorbygning</b></p> <p>311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus</p> <p>312 Bankbygning, posthus</p> <p>313 Mediabygning</p> <p>319 Annen kontorbygning *</p> <p><b>Forretningsbygning</b></p> <p>321 Kjøpesenter, varehus</p> <p>322 Butikk/forretningsbygning</p> <p>323 Bensinstasjon</p> <p>329 Annen forretningsbygning *</p> <p>330 Messe- og kongressbygning</p> <p><b>SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON</b></p> <p><b>Ekspedisjonsbygning, terminal</b></p> <p>411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn</p> <p>412 Jernbane- og T-banestasjon</p> <p>415 Godsterminal</p> <p>416 Postterminal</p> <p>419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *</p> <p><b>Telekommunikasjonsbygning</b></p> <p>429 Telekommunikasjonsbygning</p>	<p><b>Garasje- og hangarbygning</b></p> <p>431 Parkeringshus</p> <p>439 Annen garasje-/hangarbygning *</p> <p><b>Veg- og trafikktilsynsbygning</b></p> <p>441 Trafikktilsynsbygning *</p> <p>449 Annen veg- og billitsynsbygning *</p> <p><b>HOTELL OG RESTAURANT</b></p> <p><b>Hotellbygning</b></p> <p>511 Hotellbygning</p> <p>512 Motellbygning</p> <p>519 Annen hotellbygning *</p> <p><b>Bygning for overnatting</b></p> <p>521 Hospits, pensjonat</p> <p>522 Vandrer-/feriehjem</p> <p>523 Appartement</p> <p>524 Camping/utleiehytte</p> <p>529 Annen bygning for overnatting *</p> <p><b>Restaurantbygning</b></p> <p>531 Restaurantbygning, kafébygning</p> <p>532 Sentralkjøkken, kantinebygning</p> <p>533 Gatekjøkken, kioskgbygning</p> <p>539 Annen restaurantbygning *</p> <p><b>KULTUR OG UNDERVISNING</b></p> <p><b>Skolebygning</b></p> <p>611 Lekepark</p> <p>612 Barnehage</p> <p>613 Barneskole</p> <p>614 Ungdomsskole</p> <p>615 Kombinert barne- ungdomsskole</p> <p>616 Videregående skole</p> <p>619 Annen skolebygning *</p> <p><b>Universitets-, høgscole og forskningsbygning</b></p> <p>621 Universitet/høgscole m/auditorium, lesesal mv.</p> <p>623 Laboratoriebygning</p> <p>629 Annen universitets-, høgscole og forskningsbygning *</p> <p><b>Museums- og biblioteksbygning</b></p> <p>641 Museum, kunstgalleri</p> <p>642 Bibliotek/mediatek</p> <p>643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)</p> <p>649 Annen museums-/biblioteksbygning *</p>	<p><b>Idrettsbygning</b></p> <p>651 Idrettshall</p> <p>652 Ishall</p> <p>653 Svømmehall</p> <p>654 Tribune og idrettsgarderobe</p> <p>655 Helsestudio</p> <p>659 Annen idrettsbygning *</p> <p><b>Kulturhus</b></p> <p>661 Kino-/teater-/opera-/konserthall</p> <p>662 Samfunnshus, grendehus</p> <p>663 Diskotek</p> <p>669 Annen kulturhus *</p> <p><b>Bygning for religiøse aktiviteter</b></p> <p>671 Kirke, kapell</p> <p>672 Bedehus, menighetshus</p> <p>673 Krematorium/gravkapell/bårehus</p> <p>674 Synagoge, moske</p> <p>675 Kloster</p> <p>679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *</p> <p><b>HELSE</b></p> <p><b>Sykehus</b></p> <p>719 Sykehus *</p> <p><b>Sykehjem</b></p> <p>721 Sykehjem</p> <p>722 Bo- og behandlingssenter</p> <p>723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad</p> <p>729 Annen sykehjem *</p> <p><b>Primærhelsebygning</b></p> <p>731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt</p> <p>732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon</p> <p>739 Annen primærhelsebygning *</p> <p><b>FENGSEL, BEREDSKAP O.A.</b></p> <p><b>Fengselsbygning</b></p> <p>819 Fengselsbygning *</p> <p><b>Beredskapsbygning</b></p> <p>821 Politistasjon</p> <p>822 Brannstasjon, ambulansestasjon</p> <p>823 Fyrstasjon, losstasjon</p> <p>824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skiptrafikk</p> <p>825 Tilfluktsrom/bunker</p> <p>829 Annen beredskapsbygning *</p> <p>830 Monument</p> <p>840 Offentlig toalett</p>
*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger		



## Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

### Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Bolignr.	Kommune
	137	168					LINDÅS
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	ALVERNESET 22				5916	ISDALSTØ	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr.
	<input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	B - 1 - 4
		<input checked="" type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)		Vedlegg nr.
	Redegjørelse i eget vedlegg		B -

Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan		<input type="checkbox"/> Reguleringsplan		<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		
	Navn på plan KOMMUNEDELPLAN KNARVIK - ALVERSUND 2007-2019 (Plan-ID: 1263-07032007)						
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv <b>BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG / STRANDSONE.</b>							
Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*							
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan		20 %	m <sup>2</sup>	%	400 m <sup>2</sup>		
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	768	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- 0	m <sup>2</sup>	-	m <sup>2</sup>		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m <sup>2</sup>	
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= 768	m <sup>2</sup>	=	m <sup>2</sup>	= m <sup>2</sup>	
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	BYA	BYA	BRA	BRA	BTA	
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	153,6	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	400	m <sup>2</sup>	
	g. Areal eksisterende bebyggelse	0	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>
	h. Areal som skal rives	- 0	m <sup>2</sup>	-	m <sup>2</sup>	- 0	m <sup>2</sup>
	i. Areal ny bebyggelse	+ 189,5	m <sup>2</sup>	+	m <sup>2</sup>	+ 241,5	m <sup>2</sup>
	j. Parkeringsareal på terreng	+ 0	m <sup>2</sup>	+	m <sup>2</sup>	+ 0	m <sup>2</sup>
	k. Areal byggesak	= 189,5	m <sup>2</sup>	=	m <sup>2</sup>	= 241,5	m <sup>2</sup>
Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	24,7	%		%			
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		- 189,5		- 10,9		
	j. Parkeringsareal på terreng		- 0		- 0		
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		= 189,5		= 230,6		
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger		Boliger	Boliger	
	2	2	128,7	m <sup>2</sup>	180,6	m <sup>2</sup>	
	Antall bruksenheter annet	Annet		Annet	Annet		
	2	60,8	m <sup>2</sup>	50,0	m <sup>2</sup>		
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr.	
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					D -	
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D -	



Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode <b>X</b>	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. <b>Unntak:</b> Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
Næringsgrupper – gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske	H Transport og lagring	P Undervisning
B Bergverksdrift og utvinning	I Overnattings- og serveringsvirksomhet	Q Helse- og sosialtjenester
C Industri	J Informasjon og kommunikasjon	R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning	K Finansierings- og forsikringsvirksomhet	S Annen tjenesteyting
E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet	L Omsetning og drift av fast eiendom	T Lønnet arbeid i private husholdninger
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	U Internasjonale organisasjoner og organer
G Varehandel, reparasjon av motorvogner	N Forretningsmessig tjenesteyting	X Bolig
	O Offentlig administrasjon og forsvar, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning	Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket		
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Skal byggverket plasseres i område med fare for:		
<b>Flom</b> (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) <input type="checkbox"/> F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) <input type="checkbox"/> F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
<b>Skred</b> (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) <input type="checkbox"/> S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) <input type="checkbox"/> S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
<b>Andre natur- og miljøforhold</b> (pbl § 28-1)	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg

Tilknytning til veg og ledningsnett		
<b>Adkomst</b> vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Vannforsyning</b> pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv <input type="text"/> Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Avløp</b> pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Overvann</b>	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Søkes det om slik innretning installert?: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, sett X <input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis <input type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau



Lindås kommune  
Avd. for Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 29.08.2014

## Tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset – Isdalstø, Lindås kommune.

### Søknad om dispensasjon for planlagt tiltak innenfor 100-meters beltet langs sjø – Pbl § 1-8

På vegne av tiltakshavere, Stian og Torill K. Gabrielsen, vil vi med dette søke om dispensasjon fra Pbl §1-8 «*Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag*», i forbindelse med planlagt tiltak på eiendom med Gnr.137 / Bnr. 168, Alverneset - Isdalstø i Lindås kommune. Dette i samsvar med Plan og bygningslovens § 19.

Tiltaket gjelder etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje. Eiendommen ligger i uregulert byggeområde for bolig innenfor Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund, og er innenfor funksjonell strandsone.

#### Eiendommen

Tomten er på 768 kvm og ligger i en sør-vest vendt skråning ned mot sjøen, hvor øverste del er tenkt disponert til bolig og garasje. En smal trasé (del av tomten) leder ned til kaiområde ved sjøen. Hele eiendommen og tilstøtende, eksisterende boliger/bebyggelse ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø. Utvikling av tomten kan likevel ikke finne sted uten at det blir gitt dispensasjon.

Eiendommen ligger i et uregulert byggeområde for bolig innenfor Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund, og det er således ikke påkrevd med dispensasjon for arealbruk. Tomten ligger i et etablert boligområde med flere eneboliger, garasjer og naust/kaianlegg. Bebyggelsen er etablert over et relativt vidt tidsperspektiv, fra 1960-/70-tallet og frem til i dag. Det er vanskelig å finne noen fellesnevner for strøkskarakteren i området, bortsett fra bebyggelsens skala. I den forbindelse vil ikke omsøkt tiltak bryte med eksisterende bygningsmiljø. Takform i området består i stor grad av saltak eller valmet tak.

#### Sakshistorikk

Førrige grunneier har tidligere søkt om oppføring av bolig med utleieenhet og garasje, samt kaianlegg med naust på den aktuelle tomten. Saken har følgende historikk:

2003: Kai og flytebrygge ble godkjent, og tiltaket er utført.

2005: Bolig og naust ble godkjent ved vedtak bekreftet av Fylkesmannen i klagesak av 2006. Høyde på planert boligtomt satt til cote + 12,00 / topp møne cote + 20,60.

2008: Igangsettingstillatelse gitt for grunnarbeider på bolig. Grunnmur for bolig og naust ble påbegynt innenfor 3-års fristen. Tillatelse for oppføring av naust er utløpt grunnet opphold i byggearbeidene i mer enn 2 år. Evt. tiltak er derfor avhengig av ny, komplett byggesøknad. Signaler fra kommunen tyder på at sjøområdet må reguleres for å få etablert naust.

2009: Godkjent endring av vedtak for bolig i forhold til utleieenhet/sekundærbolig i underetasje.



2011: Tillatelse til oppføring av dobbel garasje med godkjent dispensasjon fra kommunedelplanen. Krav satt til at boligen må oppføres innen 01.06.2013.

Grunn –og betongarbeid for bolig og garasje, samt kaianlegg ble utført/ferdigstilt på tomten av forrige tiltakshaver. I tillegg ble det etablert en støttemur (betong) mot terreng langs nabogrense i nord-øst.

Etter at de kjøpte eiendommen, har nåværende eiere/tiltakshavere fått prosjektert et annet hus enn det som opprinnelig var planlagt på tomten. Dette grunnet tiltakets «støyende» sakshistorikk i forhold til naboer, samt at de har andre ønsker og behov enn den boligløsningen som tidligere ble omsøkt. Utførende arkitekt for omarbeidet løsning var H. Engebø. Tegningene var basert på utført grunn og betongarbeid, men med et vesentlig annerledes arkitektonisk uttrykk. Huset er nå planlagt med to etasjer uten loft. Takformen er endret fra valmet -til pulttak. Dette gir boligen et mer moderne formspråk, samtidig som huset får en mindre dominerende effekt i området.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er forespurt rolle som ansvarlig søker, da arkitekt Engebø har avsluttet sin virksomhet. Vi har tegnet opp hus og garasje på nytt, basert på Engebø sitt tegningsgrunnlag.

### **Omsøkt tiltak**

Tiltaket omfatter etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje. Huset er organisert over to plan, med hovedinngang til boligdelen i 2.etasje. Denne etasjen er planlagt som tilgjengelig bolig med trinnfri adkomst fra garasje. 1.etasje inneholder kjellerstue, soverom og bod/teknisk rom i tilknytning til hovedbolig, samt utleieleilighet med egen inngang fra fremsiden av huset.

Huset har fått en moderne arkitektur der det er lagt vekt på funksjonelle løsninger og en enkel grunnform. Pulttaket har helning tilsvarende det skrånende terrenget, og takformen medvirker til å begrense forringelse av utsiktsforhold for bakenforliggende eiendommer. Planleggingen ellers er i stor grad preget av at grunn –og betongarbeidene var ferdigstilt innen nåværende tiltakshavere kjøpte tomten.

Boligen får store vindusflater mot sør-vest som gjør boligen lys og luftig, men fremstår ellers som en stramt formet og nøktern trebygning. Uteoppholdsareal for bolig og utleieenhet er i hovedsak anlagt på fremsiden av huset, med mulighet for et mer privatisert uterom for boligen mot sør-øst.

### **Søknad om dispensasjon**

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges.

1. For det første må intensjonene bak bestemmelsene det blir søkt om dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Intensjonen ved byggeforbud i strandsonen er å sikre offentlig tilgjengelighet, og at man tar særlig hensyn til natur –og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i strandsonen.
2. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være større enn ulempene.

Omsøkt tiltak ligger ca.32,0m fra sjølinjen i et etablert boligområde, hvor hele den lokale bebyggelsen ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø. Det ligger både naust og boliger mellom sjøen og planlagt hus. Slik sett fører ikke tiltaket til ytterligere privatisering eller forringelse av området - sett i et større perspektiv.



I denne saken er det også en noe spesiell situasjon hvor grunn –og betongarbeidene for boligen allerede er utført av forrige grunneier, basert på den gang godkjent søknadsgrunnlag. Dette gjelder for så vidt også eiendommens område langs sjølinjen, hvor både kai og flytebrygge er etablert og godkjent. Det er også støpt fundament/ringmur for tidligere planlagt naust – uten at disse forholdene er inkludert i denne søknaden.

Planlagt hus tar hensyn til både bygningskala og funksjon i området, samtidig som utsikt fra naboer blir ivaretatt på en god måte ved takform som følger stigningen på terrenget. Tomten har stått som en byggeplass i flere år, og fremstår med synlige sår i landskapet både i forhold til naboer og sett fra sjøen.

Dersom det ikke innvilges dispensasjon for tiltak på tomten, vil den fremdeles fremstå som et sår i landskapet – hvis man da ikke også pålegger tiltakshaver kostnadene ved å tilbakeføre tomten til opprinnelig terrengform. Dette vil i så fall være et svært drastisk grep som ikke bare eliminerer tomtens markedsverdi med påfølgende store, negative økonomiske konsekvenser, men vil i tillegg også medføre utgifter med å rydde opp i forhold på tomten.

Slik situasjonen nå er, mener vi at alle parter er best tjent med at eiendommen blir bygget på og ferdigstilt. Vi vil understreke at forrige tiltakshaver fikk tillatelse til å etablere bolig på tomten, selv om både kommunen og naboer mener at det er visse forhold ved sakshistorikken som ikke har vært helt avklart. Dette prøver vi nå å få ordnet opp i, blant annet ved å komme naboer i møte på en bedre måte enn det tilfellet var ved forrige byggesak. Vi vil også peke på at tomten omfattes av byggeområde for bolig i Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund.

Ansvarlig søker vurderer med dette vilkårene for å kunne gi dispensasjon etter Plan –og bygningslovens § 19 som oppfylt, og håper på en positiv behandling av søknaden.

Vennlig hilsen

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL



Lindås kommune  
Avd. for Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 29.08.2014

## **Tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset – Isdalstø, Lindås kommune.**

### **Søknad om dispensasjon fra «Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023», § 2.14**

På vegne av tiltakshavere, Stian og Torill K. Gabrielsen, vil vi med dette søke om dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel § 2.14 i forbindelse med planlagt tiltak.

Tiltaket gjelder etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje.

#### **Eiendommen**

Eiendommen ligger innenfor funksjonell strandsone i et uregulert byggeområde for bolig i Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund, og det er således ikke påkrevd med dispensasjon for arealbruk.

Tomten ligger i et etablert boligområde med flere eneboliger, garasjer og naust/kaianlegg. Hele eiendommen og tilstøtende, eksisterende boliger/bebyggelse ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø. Bebyggelsen er etablert over et relativt vidt tidsperspektiv, fra 1960-/70-tallet og frem til i dag. Det er vanskelig å finne noen fellesnevner for strøkskarakteren i området, bortsett fra bebyggelsens skala. I den forbindelse vil ikke omsøkt tiltak bryte med eksisterende bygningsmiljø. Takform i området består i stor grad av saltak eller valmet tak.

Tomten er på 768 kvm og ligger i en sør-vest vendt skråning ned mot sjøen, hvor øverste del er tenkt disponert til bolig og garasje. En smal trasé (del av tomten) leder ned til kaiområde ved sjøen.

#### **Sakshistorikk**

Forrige grunneier har tidligere søkt om oppføring av bolig med utleieenhet og garasje, samt kaianlegg med naust på den aktuelle tomten. Saken har følgende historikk:

- 2003: Kai og flytebrygge ble godkjent, og tiltaket er utført.
- 2005: Bolig og naust ble godkjent ved vedtak bekreftet av Fylkesmannen i klagesak av 2006. Høyde på planert boligomt satt til cote + 12,00 / topp møne cote + 20,60.
- 2008: Igangsettingstillatelse gitt for grunnarbeider på bolig. Grunnmur for bolig og naust ble påbegynt innenfor 3-års fristen. Tillatelse for oppføring av naust er utløpt grunnet opphold i byggearbeidene i mer enn 2 år. Evt. tiltak er derfor avhengig av ny, komplett byggesøknad. Signaler fra kommunen tyder på at sjøområdet må reguleres for å få etablert naust.
- 2009: Godkjent endring av vedtak for bolig i forhold til utleieenhet/sekundærbolig i underetasje.
- 2011: Tillatelse til oppføring av dobbel garasje med godkjent dispensasjon fra kommunedelplanen. Krav satt til at boligen må oppføres innen 01.06.2013.



Grunn –og betongarbeid for bolig og garasje, samt kaianlegg ble utført/ferdigstilt på tomten av forrige tiltakshaver. I tillegg ble det etablert en støttemur (betong) mot terreng langs nabogrense i nord-øst.

Etter at de kjøpte eiendommen, har nåværende eiere/tiltakshavere fått prosjektert et annet hus enn det som var godkjent på tomten. Dette grunnet tiltakets «støyende» sakshistorikk i forhold til naboer, samt at de har andre ønsker og behov enn den boligløsningen som tidligere ble omsøkt. Utførende arkitekt for omarbeidet løsning var H. Engebø. Tegningene var basert på utført grunn og betongarbeid, men med et vesentlig annerledes arkitektonisk uttrykk. Huset er nå planlagt med 2 etasjer uten loft. Takformen er endret fra valmet til pulttak. Dette gir boligen et mer moderne formspråk, samtidig som huset får en mindre dominerende effekt i området.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er nå forespurt rolle som ansvarlig søker, da arkitekt Engebø har avsluttet sin virksomhet. Vi har tegnet opp hus og garasje på nytt, basert på Engebø sitt tegningsgrunnlag.

### **Omsøkt tiltak**

Tiltaket omfatter etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje. Huset er organisert over to plan, med hovedinngang til boligdelen i 2.etasje. Denne etasjen er planlagt som tilgjengelig bolig med trinnfri adkomst fra garasje. 1.etasje inneholder kjellerstue, soverom og bod/teknisk rom i tilknytning til hovedbolig, samt utleieleilighet med egen inngang fra fremsiden av huset.

Huset har fått en moderne arkitektur der det er lagt vekt på funksjonelle løsninger og en enkel grunnform. Pulttaket har helning tilsvarende det skrånende terrenget, og takformen medvirker til å begrense forringelse av utsiktsforhold for bakenforliggende eiendommer. Planleggingen ellers er i stor grad preget av at grunn –og betongarbeidene var ferdigstilt innen nåværende tiltakshavere kjøpte tomten.

Boligen får store vindusflater mot sør-vest som gjør boligen lys og luftig, men fremstår ellers som en stramt formet og nøktern trebygning. Uteoppholdsareal for bolig og utleieenhet er i hovedsak anlagt på fremsiden av huset, med mulighet for et mer privatisert uterom for boligen mot sør-øst.

Ved planlegging av huset er det lagt vekt på funksjonelle løsninger og en enkel grunnform. Vi har valgt en pulttaksløsning for taket, med fallretning tilsvarende det skrånende terrenget. Takformen medvirker også til å begrense forringelse av utsiktsforhold for bakenforliggende eiendommer. Endret takform medvirker til en lavere bygning, selv om nivå på grunnplanet er uendret. Til orientering gjør ny takform at høyeste punkt på taket ligger ca.2,0m lavere enn topp møne på tidligere byggemeldt hus.

Prosjekteringen av huset ellers er i stor grad preget av at grunn –og betongarbeidene var ferdigstilt innen nåværende tiltakshavere kjøpte tomten. Huset ligger med en minsteavstand fra husvegg til nabogrense på 4,0m.

Huset får store vindusflater mot sør-vest som gjør boligen lys og luftig, men fremstår ellers som en stramt formet og nøktern trebygning. Uteoppholdsareal for bolig og utleieenhet er i hovedsak anlagt på fremsiden av huset, med mulighet for et mer privatisert uterom for boligen mot sør-øst.

Tilkomst til tomten/huset er gitt ut fra eksisterende forhold på stedet. Det er planlagt to biloppstillingsplasser i garasje, samt to biloppstillingsplasser over garasjen.



## Tiltakets forhold til overordnet plan

Siden området ikke er regulert, er det kommuneplanens arealdel som gir føringer for etablering av bolig på tomten.

Kommuneplanens arealdel § 2.14 sier følgende:

- Bruksarealet BRA skal ikke overstige 400 kvm.
- Maks. bebygd areal (BYA) på tomten er satt til 20%.
- Det skal tilrettelegges for minst 200 kvm uteoppholdsareal pr. hovedbolig.
- Gesimshøyde maks. 6,0m over planert terreng.
- Mønehøyde maks. 9,0m over planert terreng.

Bruksarealet på boligen er på BRA = 140,4 kvm, mens utleieleiligheten her et areal på BRA = 39,0 kvm. Samlet areal BRA for hele tiltaket, inkl. åpent overdekket areal og garasje er på BRA = 241,5 kvm. Tiltaket har dermed en «arealmargin» i forhold til kravet stilt i planen på 158,5 kvm.

Tiltaket dekker et bebygd areal på BYA = 189,5 kvm. Med utgangspunkt i tomtens størrelse på 768 kvm, gir dette en %-vis utnyttelse på 24,7% - altså 4,7% høyere enn maks. bebygd areal i Kommuneplanens arealdel. Tiltaket kan ikke gjennomføres slik det er prosjektert uten at det blir gitt dispensasjon for arealoverskridelsen.

Krav stilt til uteoppholdsareal (MUA) gjelder ikke bare selve arealet, men også at medregnet areal i beregningen skal ha tilfredsstillende kvaliteter i forhold til utsikt/sol og helning/beskaffenhet. Det er opp til kommunen å avgjøre om terrasseareal kan inkluderes i beregningen, men ut fra våre vurderinger ligger tiltaket innenfor gitte krav og kriterier i kommuneplanen. For denne vurderingen er følgende areal tatt med; 109 kvm på husets fremside (mot sør-vest), 27,3 kvm terrasse/altan, 37,6 kvm uteareal mot sør øst, samt 45,2 kvm mellom huset og garasjen. En summering av disse arealene gir et areal på totalt 219,1 kvm. Det er ikke regnet med areal ved hovedinngang på baksiden av huset, eller trafikkareal ved garasje. Alle disse arealene er planlagt opparbeidet og har etter vår vurdering kvaliteter i forhold til utsikt/sol som tilfredsstillende intensjonene for MUA-regnskap.

Grunnet husets takform, er det bare gesimshøyder som er vurdert for tiltaket. Vi ser at planlagt takopplett over oppholdsrom i 2.etasje overstiger 6,0m i høyde over planert terreng på fremsiden av huset (ca.6,6m). Dette skyldes et ønske om en noe større innvendig takhøyde i denne delen av huset. Den delen av taket dette gjelder for er begrenset, men fordrer likevel at det blir søkt om dispensasjon for forholdet.

## Søknad om dispensasjon

Siden arealbehandling og bygningshøyder er omtalt under samme punkt i kommuneplanens arealdel (§ 2.14), er søknad om dispensasjon for bebygd areal (BYA) og for gesimshøyde samlet i en søknad.

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal innvilges.

1. For det første må intensjonene bak bestemmelsene det blir søkt om dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Intensjonen ved begrensninger i arealbruk er å sikre tilstrekkelig avstand og «luft» mellom bygninger, ivareta utsiktsforhold for tilstøtende områder og hindre nedbygging av tomter. Dette er spesielt viktig for særlig eksponerte områder, men også i forhold til gode bomiljø generelt sett.
2. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være større enn ulempene.



## Bebyggelse areal (BYA)

Det er redegjort for tiltakets arealbruk i avsnittene over. Planlagt bolig representerer en normal boligstørrelse etter dagens målestokk. Tiltakets samlede bruksareal viser god margin til maks. bruksareal stilt i kommuneplanens arealdel. Også for MUA-regnskapet mener vi at vi opererer med en akseptabel «buffer» i forhold til påkrevd utomhusareal og tilhørende kvalitet for dette. Det er som sagt ikke regnet med arealer som etter vår mening ikke oppfyller de krav som stilles til sol og utsiktsforhold.

En arealoverskridelse på 4,7% for bebyggelse areal utgjør 35,9 kvm. Selv om dette kan oppfattes som et relativt stort areal for en tomt på 768 kvm, mener vi likevel at dette bør kunne aksepteres sett i forhold til at hus og garasje har en normal størrelse/skala og at øvrig «arealregnskap» er oppfylt med positiv margin. Tiltaket tar hensyn til både naboer og området generelt ved å tilpasse bygningsformen med tanke på terreng og utsiktsforhold for omkringliggende naboer.

Det spesielle ved denne saken er at flere av de fysiske, ytre rammene allerede er etablert. Dette gir klare føringer for bygningens avtrykk på tomten. Det er ikke addert mye til arealet utover det som bestemmes av grunnmurene. Garasjen er heller ikke unormalt stor for å få plass til to biler.

Ut fra de gitte forhold ser vi ikke helt hvilke områder vi skulle ha spart inn areal på for å komme under grensen for maks. BYA på 20%. Alternativet ville kanskje ha vært å ikke etablere garasje på tomten. Dette vil, etter vår mening, være å utsette en «problemstilling», da de aller fleste ønsker garasjeplass i tilknytning til enebolig. Samtidig vil vi også understreke at garasjen er plassert i et område på tomten hvor terrengforskjellen er såpass stor at alternativet til garasjebygg er synlige støttemurer mot terreng/felles tilkomstvei, med tilhørende gjerde på toppen. Garasjen er på denne måten med på å løse adkomstsituasjonen til tomten på en god måte.

## Gesimshøyde

Husets tak er planlagt med fallretning tilsvarende terrenget i området. Etter vår mening er pulttaket en god måte å gi huset et mer tidstypisk preg og passer godt på en skrånende tomt. Denne løsningen gir en lavere bygning enn den de opprinnelige planene for huset, selv om nivå på grunnplanet er uendret. Dermed begrenses tap av utsikt for bakenforliggende eiendommer. Til orientering gjør ny takform at høyeste punkt på taket ligger ca. 2,0m lavere enn topp møne på tidligere byggemeldt hus.

Kommuneplanens arealdel angir maks. gesimshøyde til 6,0m over planert terreng. Takopplett over oppholdsrom i 2. etasje er planlagt med høyde ca. 6,6m over planert terreng på fremsiden av huset. Det er et ønske om en noe større innvendig takhøyde i denne delen av huset, da pulttaket er lavest i front hvor oppholdsrommene er orientert mot utsikten. Takopplettet sammenfaller med en karnapp-løsning for stuen hvor 2. etasje krager noe ut over 1. etasje.

Området dette gjelder for utgjør en begrenset del av den totale takflaten. Takopplettet har en maks. høyde som ligger ca. 0,20m høyere enn langsgående gesims på oppsiden av huset. Takopplettet er trukket inn i forhold til husets gavlvegger, og bredden er ca. 5,2m langs en gesimskant på totalt 16,3m.

Vår vurdering av dette er at en variasjon i takflaten er positiv for husets fasadekomposisjon. Av tekniske og konstruksjonsmessige grunner er det valgt å starte takopplettet i forbindelse med underliggende bærende konstruksjon. Takvinkelen er lavere her enn for resten av taket for å begrense høydevirkningen så mye som mulig.

Vi mener at inntrykket av høyden på huset ikke vil fokuseres omkring høyden på takopplettet, og vi tror at effekten ved denne variasjonen i takflaten vil være positiv for



husets arkitektoniske uttrykk. Det vil heller ikke virke som et fremmed eller forstyrrende element for bygningsmiljøet i området.

Med dette håper vi å ha gjort rede for forholdene omkring søknad om dispensasjon for arealoverskridelser (BYA) og økt gesimshøyde på en slik måte at vilkår for å gi dispensasjon etter Plan –og bygningslovens § 19 er oppfylt.

Vennlig hilsen

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

Pål-Jøran Carlsen

Sivilarkitekt MNAL



Lindås kommune  
Avd. for Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 Isdalstø

Deres ref.:

Vår ref.: Pål-Jøran Carlsen

Dato: 06.02.2015

## **Tiltak på eiendom med gnr.137/bnr.168, Alverneset – Isdalstø, Lindås kommune.**

### **Søknad om dispensasjon fra «Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019» (Plan id: 1263-07032007), pkt. 2.3 «Byggeområde med krav om reguleringsplan».**

På vegne av tiltakshavere, Stian og Torill K. Gabrielsen, vil vi med dette søke om dispensasjon fra «Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019», pkt. 2.3, i forbindelse med planlagt tiltak.

Tiltaket gjelder etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje.

#### **Eiendommen**

Eiendommen ligger innenfor funksjonell strandsone i et uregulert byggeområde for bolig i Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund, og det er således ikke påkrevd med dispensasjon for arealbruk.

Tomten ligger i et etablert boligområde med flere eneboliger, garasjer og naust/kaianlegg. Hele eiendommen og tilstøtende, eksisterende boliger/bebyggelse ligger innenfor 100-meters beltet fra sjø. Bebyggelsen er etablert over et relativt vidt tidsperspektiv, fra 1960-/70-tallet og frem til i dag. Det er vanskelig å finne noen fellesnevner for strøkskarakteren i området, bortsett fra bebyggelsens skala. I den forbindelse vil ikke omsøkt tiltak bryte med eksisterende bygningsmiljø. Takform i området består i stor grad av saltak eller valmet tak.

Tomten er på 768 kvm og ligger i en sør-vest vendt skråning ned mot sjøen, hvor øverste del er tenkt disponert til bolig og garasje. En smal trasé (del av tomten) leder ned til kaiområde ved sjøen.

#### **Sakshistorikk**

Førrige grunneier har tidligere søkt om oppføring av bolig med utleieenhet og garasje, samt kaianlegg med naust på den aktuelle tomten. Saken har følgende historikk:

2003: Kai og flytebrygge ble godkjent, og tiltaket er utført.

2005: Bolig og naust ble godkjent ved vedtak bekreftet av Fylkesmannen i klagesak av 2006. Høyde på planert boligomt satt til cote + 12,00 / topp møne cote + 20,60.

2008: Igangsettingstillatelse gitt for grunnarbeider på bolig. Grunnmur for bolig og naust ble påbegynt innenfor 3-års fristen. Tillatelse for oppføring av naust er utløpt grunnet opphold i byggearbeidene i mer enn 2 år. Evt. tiltak er derfor avhengig av ny, komplett byggesøknad. Signaler fra kommunen tyder på at sjøområdet må reguleres for å få etablert naust.

2009: Godkjent endring av vedtak for bolig i forhold til utleieenhet/sekundærbolig i underetasje.



2011: Tillatelse til oppføring av dobbel garasje med godkjent dispensasjon fra kommunedelplanen. Krav satt til at boligen må oppføres innen 01.06.2013.

Grunn –og betongarbeid for bolig og garasje, samt kaianlegg ble utført/ferdigstilt på tomten av forrige eier. I tillegg ble det etablert en støttemur (betong) mot terreng langs nabogrense i nord-øst.

Etter at de kjøpte eiendommen, har nåværende eiere/tiltakshavere fått prosjektert et annet hus enn det som var godkjent på tomten. Dette grunnet tiltakets «støyende» sakshistorikk i forhold til naboer, samt at de har andre ønsker og behov enn den boligløsningen som tidligere ble omsøkt. Utførende arkitekt for omarbeidet løsning var H. Engebø. Tegningene var basert på utført grunn og betongarbeid, men med et vesentlig annerledes arkitektonisk uttrykk. Huset er nå planlagt med 2 etasjer uten loft. Takformen er endret fra valmet til pulttak. Dette gir boligen et mer moderne formspråk, samtidig som huset får en mindre dominerende effekt i området.

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS er nå forespurt rolle som ansvarlig søker, da arkitekt Engebø har avsluttet sin virksomhet. Vi har tegnet opp hus og garasje på nytt, basert på Engebø sitt tegningsgrunnlag.

### **Omsøkt tiltak**

Tiltaket omfatter etablering av enebolig med utleieenhet og tilhørende garasje. Huset er organisert over to plan, med hovedinngang til boligdelen i 2.etasje. Denne etasjen er planlagt som tilgjengelig bolig med trinnfri adkomst fra garasje. 1.etasje inneholder kjellerstue, soverom og bod/teknisk rom i tilknytning til hovedbolig, samt utleieleilighet med egen inngang fra fremsiden av huset.

Huset har fått en moderne arkitektur der det er lagt vekt på funksjonelle løsninger og en enkel grunnform. Pulttaket har helning tilsvarende det skrånende terrenget, og takformen medvirker til å begrense forringelse av utsiktsforhold for bakenforliggende eiendommer. Planleggingen ellers er i stor grad preget av at grunn –og betongarbeidene var ferdigstilt innen nåværende tiltakshavere kjøpte tomten.

Boligen får store vindusflater mot sør-vest som gjør boligen lys og luftig, men fremstår ellers som en stramt formet og nøktern trebygning. Uteoppholdsareal for bolig og utleieenhet er i hovedsak anlagt på fremsiden av huset, med mulighet for et mer privatisert uterom for boligen mot sør-øst.

Ved planlegging av huset er det lagt vekt på funksjonelle løsninger og en enkel grunnform. Vi har valgt en pulttaksløsning for taket, med fallretning tilsvarende det skrånende terrenget. Takformen medvirker også til å begrense forringelse av utsiktsforhold for bakenforliggende eiendommer. Endret takform medvirker til en lavere bygning, selv om nivå på grunnplanet er uendret. Til orientering gjør ny takform at høyeste punkt på taket ligger ca.2,0m lavere enn topp møne på tidligere byggemeldt hus.

Prosjekteringen av huset ellers er i stor grad preget av at grunn –og betongarbeidene var ferdigstilt innen nåværende tiltakshavere kjøpte tomten. Huset ligger med en minsteavstand fra husvegg til nabogrense på 4,0m.

Huset får store vindusflater mot sør-vest som gjør boligen lys og luftig, men fremstår ellers som en stramt formet og nøktern trebygning. Uteoppholdsareal for bolig og utleieenhet er i hovedsak anlagt på fremsiden av huset, med mulighet for et mer privatisert uterom for boligen mot sør-øst.

Tilkomst til tomten/huset er gitt ut fra eksisterende forhold på stedet. Det er planlagt to biloppstillingsplasser i garasje, samt to biloppstillingsplasser over garasjen.



## Tiltakets forhold til overordnet plan

Siden området ikke er regulert, er det kommunedelplanen som gir føringer for etablering av bolig på tomten.

Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019 (Plan id: 1263-07032007), stiller ved pkt. 2.3 krav til utarbeidelse av reguleringsplan før tiltaket kan iverksettes. Reguleringsplanen skal bl.a. sikre allmenn tilgang til strandsone, samt legge til rette for etablering av offentlig kyststi som er et viktig element for dette området i kommunedelplanen.

Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019, pkt. 2.3:

*«I byggeområda skal det liggje føre ein godkjend reguleringsplan før tiltak etter Pbl. §§ 81, 86a, 86b og 93 kan finna stad. Unnataket er tiltak for å sikra tilgang til offentlege friområde, eventuelt deling til same føremål. Jamfør likevel pkt. 2.4. Plan –og bygningslova § 20-4, 2. ledd punkt a».*

Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019, pkt. 2.4:

*«Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgd for følgjande: Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum. Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført. Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar. Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ei bueining skal det vera eige kjøkken og bad). Plan –og bygningslova § 20-4, 2. ledd punkt a og b».*

Plan –og bygningsloven § 20-4, 2. ledd punkt a og b:

- a) *«For områder avsatt til utbyggingsformål, områder for råstoffutvinning og for områder langs vassdrag inntil 100m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand kan fastsettes at arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan».*
- b) *«For områder avsatt til utbyggingsformål kan fastsettes at utbygging skal skje i bestemt rekkefølge, og at utbyggingen innenfor vedkommende områder ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som elektrisitetsforsyning, kommunikasjon, herunder gang –og sykkelvegnett, helse –og sosialtjeneste, herunder barnehager, skoler og fritidshjem m.v. er etablert. I tilknytning til utbyggingsområder og i landbruks, -natur –og friluftsområder der spredt utbygging er tillatt, kan det også fastsettes bestemmelser om tillatt byggehøyde, grad av utnyttning og andre former for styring av bygningers og anleggs størrelser, form m.v. Det kan også gis nærmere kriterier for lokalisering av ulik utbygging og arealbruk innen byggeområdene».*

I Plan –og bygningsloven § 20-4, 2. ledd punkt a og b, brukes begrepet kan når det gjelder hensyn til krav om utarbeidelse av plan. Dette åpner etter vår mening mulighet for kommunen å benytte pkt. 2.4 for vurdering av om kravet skal stilles for det enkelte tiltak.

Plan –og bygningslovens § 19 setter opp to kumulative krav dersom søknad om dispensasjon skal kunne godkjennes.

1. For det første må intensjonene bak bestemmelsene det blir søkt om dispensasjon fra, ikke bli vesentlig tilsidesatt. Intensjonene bak plankravet er bl.a. å sikre allmennhetens interesser og legge forutsigbare føringer for hvordan tiltak innenfor et gitt område skal gjennomføres.



2. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering være større enn ulempene.

Det har tidligere blitt godkjent tiltak på aktuelle tomten (se sakshistorikk over). Det er derfor nærliggende å anta at saksgangen forut for positivt vedtak allerede har vært vurdert i forhold til bl.a. adkomstsituasjon, tomtens forhold til nabobygg-/grenser og eksponerte situasjon mot sjø. Kommunens behandling av byggesaken og påfølgende tillatelse til tiltak, er tegn på at de krav som den gang ble stilt til byggverk og forhold ved eiendommens beskaffenhet var løst på tilfredsstillende måte.

Selv om tiltaket nå er tegnet om, bygger løsningen på samme «fotavtrykk» som tidligere godkjent prosjekt. Avstand til nabogrenser er overholdt, og huset ligger slik plassert i terrenget at det ikke skal være til vesentlig sjenanse for naboer eller omgivelsene for øvrig, med tanke på tap av utsikt. Det påpekes at byggets høyde er begrenset i forhold til tidligere godkjent tiltak. Huset er også gitt en takform (pulttak)som gjør at det føyer seg fint inn i terrenget på stedet. Tomtens areal er egnet for enebolig, og huset er gitt en normal størrelse i forhold til dagens krav til bolig-standard. Det er etter vår mening ikke snakk om nedbygging av tomten.

Eiendommen ligger eksponert mot sjøen, og hele tomten omfattes av strandloven. Forhold omkring dette er behandlet i egen søknad om dispensasjon for tiltak innenfor 100-meters belte fra sjø. Tiltaket er tenkt plassert på allerede etablerte grunnmurer, og huset er orientert langsmed terreng-kotene. Huset er planlagt for å underordne seg topografi og den eksponerte tomte-situasjonen, og vil ligge godt plassert i den skrånende tomtesituasjonen.

Frittliggende garasje er tenkt plassert på nord-vestre side av huset, og korresponderer med eksisterende tilkomstvei for parkering på dekke (tak), og i forhold til avkjørsel til tomten og selve garasjeinngangen. Garasjen er plassert slik at den løser terrengforskjellen mellom tilkomstvei og planeringshøyde på husets øvre inngangsplan. Siden garasjen har parkeringsdekke på taket, vil den ikke påvirke utsiktsforhold fra nabobebyggelsen.

Med utgangspunkt i at tomten tidligere er godkjent for boligbygging, og at naboer i området er forberedt på at tomten vil bli bebygd, vil planlagt tiltak kun medføre en «forventet» endring av eksisterende situasjon. Dermed vil tiltaket etter vår mening ikke være til uønsket sjenanse for naboer. Tiltaket bryter heller ikke med eksisterende bruk av området, eller allmenne interesser generelt sett. Det gjøres oppmerksom på at nedre del av eiendommen (kaiområde) ikke omfattes av denne dispensasjonssøknaden. Søknaden er utformet for å løse forhold omkring etablering av bolig (m/utleie) og garasje.

I forhold til tomtens sakshistorikk, og med tanke på at tomten allerede er delvis bebygd/etablert (grunn –og betongarbeid), mener vi at man ved en vanlig byggesaksprosess vil kunne vurdere de forhold som en eventuell reguleringsplan er ment å sikre for selve tiltaket. Det synes likevel som et klart ønske fra Lindås kommune at tiltak i området bør løses via reguleringsplan. Vi har forståelse for at kommunen vil ha et ryddig planverktøy å forholde seg til ved byggesaker, men mener at man har mulighet for å kunne vurdere dette plankravet spesielt for hvert enkelt tilfelle. Det åpnes for dette i pkt. 2.4 i kommuneplanen (gjengitt over). Aktuell eiendom oppfyller etter vår mening langt på vei kriterier stilt ved dette punktet i planen, da planlagt tiltak utføres på et allerede påbegynt tiltak i bebygd område som er tilrettelagt med teknisk infrastruktur. Tiltaket legger heller ingen nye begrensninger for allmenne interesser i forhold til tilgang til –og bruk av strandsonen, da tomten allerede er i privat eie.

I vurderingen av hvert enkelt tilfelle/tiltak i forhold til pkt. 2.4, er det vår mening at man unngår fare for presedensvirkning ved et eventuelt positivt vedtak i forhold til fritak fra krav om reguleringsplan. Dette da man her stiller krav til tiltaket som må oppfylles dersom



bestemmelsen i kommunedelplanen skal være relevant.

Området eiendommen ligger i er mer eller mindre helt utbygd. Det er påbegynt privat reguleringsarbeid for arealer sør-øst for eiendommen i regi av Reigstad Bygg og Eigedom AS. Planarbeidet vil her søke å tilrettelegge for en fortetting av området lokalt. I den forbindelse har ansvarlig søker tidligere henvendt seg til Reigstad Bygg og Eigedom (pr. telefon), for å prøve å få til et samarbeid i forhold til deres planarbeid. Dette har dessverre vist seg vanskelig, da omsøkt tomt ikke grenser direkte mot Reigstad Bygg sin plangrense. Man er bl.a. redd for planarbeidets fremdrift da man fort kan støte på uforutsette problemstillinger ved å innlemme eksisterende boligområde i planarbeidet.

Vi oppfatter det slik at det er særlig forhold omkring kyststien som er spesielt viktig for kommunen å sikre ved en reguleringsplan. For å få til en god løsning for stiens trasé, tror vi at dette løses best ved en helhetlig plan som favner om et større område. Grunnen til dette er bl.a. barrierer i form av bratt terreng/skjæringer og murer i strandsonen som vanskeliggjør fremføring av kyststien slik kommuneplanen skisserer. Vi vil anta at det vil være i kommunens interesse å få et sammenhengende regulert område fra Garveriet i øst til Ikenberget i vest. De fleste beboerne i det aktuelle området er godt etablert, og få av dem vil synes derfor å ha nytte av å være delaktig i en felles reguleringsplan for Alverneset. Det vil si at tiltakshaver mest sannsynlig vil måtte koste planarbeidet selv. Hvis man vurderer dette i forhold til omfanget av planlagt tiltak, slår dette svært negativt ut i forhold til samlet kostnad for prosjektet. Vi er også redd for at planarbeid i en såpass kompleks situasjon vil vise seg spesielt tidkrevende. Et alternativ kunne være at man *kun* regulerte tiltakshavers tomt, men vi kan ikke se at kommunen ville ha særlig nytte av en slik løsning, da dette hverken gir føringer for helhetlig planlegging av trasé for kyststien eller strandsonen generelt.

Vi mener at tiltaket, slik det er planlagt, ikke påvirker de viktige momentene en søker å sikre ved overordnet plan for strandsonen. Videre mener vi at tiltaket langt på vei oppfyller kriterier stilt ved kommunedelplanens pkt. 2.4, og at kommunen vil kunne vurdere hver enkelt sak i forhold til disse kriteriene – uten at dette skal medføre fare for presedensvirkning. Vi kan derfor ikke se at intensjonene bak bestemmelsene om plankrav blir vesentlig tilsidesatt. Med dette håper vi å ha gjort rede for at planlagt tiltak etter vår mening ikke vil være i strid med *intensjonene* ved kommunedelplanens bestemmelser i forhold til krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

En av fordelene ved å gi dispensasjon for planlagt tiltak er at påbegynt tiltak på tomten blir ferdigstilt. Det spesielle ved denne saken er at flere av de fysiske, ytre rammene allerede er etablert. Naboer til tomten og området generelt vil være tjent med at tiltak på tomten ferdigstilles. Eksisterende grunnmurer gir klare føringer for bygningens avtrykk på tomten, og det er ikke addert mye til arealet utover det som bestemmes av grunnmurene.

Slik vi ser det, vil ulempen ved et positivt vedtak på søknad om dispensasjon fra plankravet hovedsakelig dreie seg om prinsipper. Vi er klar over at kommunen ønsker at området skal reguleres, men vi oppfatter det slik at det er særlig forhold omkring selve strandlinjen som ønskes sikret – bl.a. i forhold til etablering av kyststi i området. Som nevnt er det viktig for tiltakshaver å få etablert bolig og garasje på tomten. Dvs. at område for naust/del av tomt med strandlinje holdes utenfor diskusjonen i denne omgang. Med dette som utgangspunkt ser vi ikke de store ulempene ved å innvilge dispensasjon for etablering av bolig på tomten.

Vi ber om forståelse for at utarbeidning av reguleringsplan for ett enkelt tiltak vil påføre byggherre store ekstra kostnader og etter vår mening en uforutsigbar og tidkrevende prosess før forholdene er lagt til rette for selve byggesaken. Med tanke på at tiltakshaver kjøpte tomt med godkjent prosjekt, har det allerede vært gjort en vurdering fra kommunens side i forhold til konsekvenser tiltaket vil ha for andre interesser i området. Da er vi vel egentlig tilbake til en vurdering av det prinsipielle aspektet ved plankravet.



Med dette håper vi å ha gjort rede for forhold omkring søknad om dispensasjon fra plankravet i «*Kommunedelplan Knarvik – Alversund 2007-2019*», i forbindelse med planlagt tiltak - på en slik måte at vilkår for å gi dispensasjon etter Plan –og bygningslovens § 19 er oppfylt.

Vennlig hilsen

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**  
Pål-Jøran Carlsen  
Sivilarkitekt MNAL



**Opplysninger gitt i nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

<b>Tiltak på eiendommen:</b>							
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed	
137	168			ALVERNESET 22	5916	ISDALSTØ	
Eier/fester				Kommune			
TORILL K. og STIAN GABRIELSEN				LINDÅS			

<b>Det varsles herved om</b>							
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Endring av fasade	<input type="checkbox"/> Riving				
<input 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 - 3			


<b>Arealdisponering</b>							
Sett kryss for gjeldende plan							
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan					
Navn på plan							
KOMMUNEDELPLAN KNARVIK - ALVERSUND 2007-2019 (Plan-ID: 1263-07032007)							

<b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>							
ETABLERING AV ENEBOLIG MED UMLEIEENHET OG GARASJE, SAMT OPPARBEIDING AV TILHØRENDE UTOMHUSANLEGG.							
							Vedlegg nr. Q - 1

<b>Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til</b>							
Foretak/tiltakhaver							
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS							
Kontaktperson, navn				E-post		Telefon	Mobil
PÅL-JØRAN CARLSEN				paal.arkbo@gmail.com		400 41 614	400 41 614
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				Postadresse			
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS				P.BOKS 12			
Postnr.		Poststed		E-post			
5907		ALVERSUND		paal.arkbo@gmail.com			

<b>Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet</b>							
Beskrivelse av vedlegg			Gruppe	Nr. fra - til		Ikke relevant	
Dispensasjonssøknad/vedtak			B	1 - 3		<input type="checkbox"/>	
Situasjonsplan			D	1 - 2		<input type="checkbox"/>	
Tegninger snitt, fasade			E	1 - 10		<input type="checkbox"/>	
Andre vedlegg			Q	1 - 1		<input type="checkbox"/>	

<b>Underskrift</b>							
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.							
Sted		Dato		Underskrift ansvarlig søker eller tiltakhaver			
ALVERSUND		29.08.2014					
				Gjentas med blokkbokstaver PÅL-JØRAN CARLSEN			



Vedlegg nr.  
C - 2



## Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

<b>Tiltak på eiendommen:</b>							
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed	
137	168			ALVERNESET 22	5916	ISDALSTØ	
Eier/fester				Kommune			
TORILL K. og STIAN GABRIELSEN				LINDÅS			

<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 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 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 - 1

<b>Arealdisponering</b>		
Sett kryss for gjeldende plan		
<input checked="" type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
Navn på plan		
KOMMUNEDELPLAN KNARVIK - ALVERSUND 2007-2019 (Plan-ID: 1263-07032007)		

<b>Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder</b>
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELPLAN KNARVIK-ALVERSUND 2007-2019, PKT. 2.3 "Byggeområde med krav om reguleringsplan".
Vedlegg nr. Q - 1

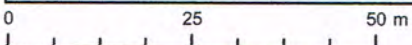
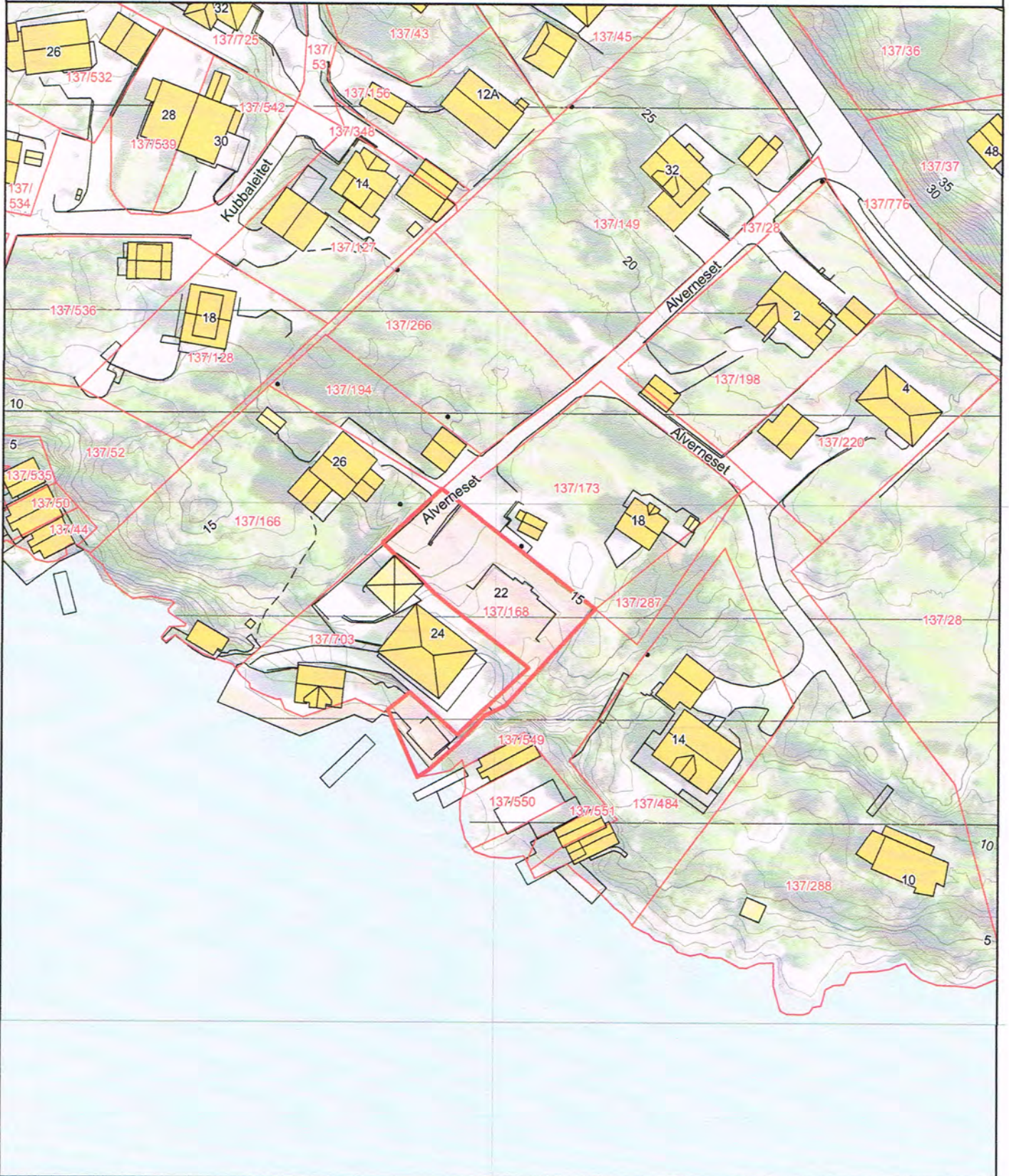
<b>Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til</b>			
Foretak/tiltakshaver			
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS			
Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
PÅL-JØRAN CARLSEN	paal.arkbc@gmail.com	400 41 614	400 41 614
Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)			

<b>Merknader sendes til</b>			
Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.			
Navn		Postadresse	
ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS		HAGELLIA 6	
Postnr.	Poststed	E-post	
5914	ISDALSTØ	paal.arkbc@gmail.com	

<b>Følgende vedlegg er sendt med nabovarslet</b>			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1 - 10	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1 - 1	<input type="checkbox"/>

<b>Underskrift</b>		
Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere. Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.		
Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
ISDALSTØ	16.02.2015	
		Gjentas med blokkbokstaver PÅL-JØRAN CARLSEN











**Kvittering for nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

**Tiltaket gjelder**

Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	137	168					LINDÅS
Adresse					Postnr.	Poststed	
ALVERNESET 22					5916	ISDALSTØ	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

<b>Nabo-/gjenboiereiendom</b>				<b>Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom</b>			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	166 og 194			MAGNAR MARTIN SKJELVIK			
Adresse				Adresse			
ALVERNESET 26 / INGEN VEIADRESSE				ALVERNESET 26			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5916	ISDALSTØ			5916	ISDALSTØ		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Denne del klistres på kvittering	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		RR 1663 0960 3 NO	

<b>Nabo-/gjenboiereiendom</b>				<b>Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom</b>			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	173 og 287			TERJE DALE og LIV BERIT ONES			
Adresse				Adresse			
ALVERNESET 18 / INGEN VEIADRESSE				RØFJELLSVEGEN 37			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5916	ISDALSTØ			5918	FREKHAUG		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Denne del klistres på kvittering	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		RR 1663 0961 7 NO	

<b>Nabo-/gjenboiereiendom</b>				<b>Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom</b>			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	266			LIV ONES AASE			
Adresse				Adresse			
INGEN VEIADRESSE				ALVERNESET 32			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5916	ISDALSTØ			5916	ISDALSTØ		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Denne del klistres på kvittering	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		RR 1663 0962 5 NO	

<b>Nabo-/gjenboiereiendom</b>				<b>Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom</b>			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	288 og 550			HÅKON ONES			
Adresse				Adresse			
ALVERNESET 10 / INGEN VEIADRESSE				BODA BYVÅG 19			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5916	ISDALSTØ			139 90	VÄRMDÖ, SVERIGE		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Denne del klistres på kvittering	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		RR 1663 0963 4 NO	

<b>Nabo-/gjenboiereiendom</b>				<b>Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom</b>			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	28			ANNIE BRATSBERG ONES			
Adresse				Adresse			
ISDALSTØBAKKEN 81				IKENBERGET 13			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5916	ISDALSTØ			5911	ALVERSUND		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Denne del klistres på kvittering	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		RR 1663 0964 8 NO	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5, fem

Sign.

124412 Dato: 1/9-14



**Kvittering for nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	137 168				LINDÅS		
Adresse					Postnr.	Poststed	
ALVERNESET 22					5916	ISDALSTØ	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	484			TRULS ERIK THORGERSEN			
Adresse				Adresse			
ALVERNESET 14				ALVERNESET 14			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5916	ISDALSTØ			5916	ISDALSTØ		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klistres på kvittering RR 1663 0965 1 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	549			ODD ARTHUR ONES			
Adresse				Adresse			
INGEN VEIADRESSE				ALVERNESET 2			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5916	ISDALSTØ			5916	ISDALSTØ		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klistres på kvittering RR 1663 0966 5 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	550			ALF THOROLF ONES AASE			
Adresse				Adresse			
INGEN VEIADRESSE				ALVERNESET 32			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5916	ISDALSTØ			5916	ISDALSTØ		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klistres på kvittering RR 1663 0967 9 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	703			TROND MOBERG			
Adresse				Adresse			
ALVERNESET 24				ALVERNESET 24			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
5916	ISDALSTØ			5916	ISDALSTØ		
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket		Denne del klistres på kvittering RR 1663 0968 2 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.				Poststed			
Postnr.				Poststed			
Postnr.				Poststed			
Postnr.				Poststed			
Personlig kvittering for	Dato	Sign.		Personlig kvittering for	Dato	Sign.	
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 4, fire

Sign.

124412 Dato: 19-14



Vedlegg  
C - 6

Side 1 av 2



## Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

### Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 137	Bnr. 168	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune LINDÅS
	Adresse ALVERNESET 22				Postnr. 5916	Poststed ISDALSTØ	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr. 137	Bnr. 166, 194	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn MAGNAR MARTIN SKJELVIK			
Adresse ALVERNESET 26/INGEN VEIADRESSE				Adresse ALVERNESET 26			
Postnr. 5916	Poststed ISDALSTØ			Postnr. 5916	Poststed ISDALSTØ		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering  
RR 1778 3061 1 NO

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr. 137	Bnr. 173, 287	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn LIV BERIT ONES og TERJE DALE			
Adresse ALVERNESET 18/INGEN VEIADRESSE				Adresse RØFJELLSVEGEN 37			
Postnr. 5916	Poststed ISDALSTØ			Postnr. 5918	Poststed FREKHAUG		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering  
RR 1778 3062 5 NO

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr. 137	Bnr. 266	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn LIV ONES AASE			
Adresse INGEN VEIADRESSE				Adresse ALVERNESET 32			
Postnr. 5916	Poststed ISDALSTØ			Postnr. 5916	Poststed ISDALSTØ		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering  
RR 1778 3063 9 NO

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr. 137	Bnr. 28	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn ANNIE BRATSBERG ONES			
Adresse ISDALSTØBAKKEN 81				Adresse IKENBERGET 13			
Postnr. 5916	Poststed ISDALSTØ			Postnr. 5911	Poststed ALVERSUND		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering  
RR 1778 3064 2 NO

Nabo-/gjenboiereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboiereiendom			
Gnr. 137	Bnr. 288	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn MARIANNE OG PER THORGERSEN			
Adresse ALVERNESET 10				Adresse ALVERNESET 10			
Postnr. 5916	Poststed ISDALSTØ			Postnr. 5916	Poststed ISDALSTØ		Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for		Dato	Sign.	Personlig kvittering for		Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			

Denne del klistres på kvittering  
RR 1778 3065 6 NO

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5

Sign. T. Melchiorson

124612

17/2-15



**Kvittering for nabovarsel** sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	137	168					LINDÅS
Adresse				Postnr.	Poststed		
ALVERNESET 22				5916	ISDALSTØ		

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	484			TRULS ERIK THORGERSEN			
Adresse				Adresse			
ALVERNESET 14				ALVERNESET 14			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
5916	ISDALSTØ			5916	ISDALSTØ		
Personlig kvittering for				Personlig kvittering for			
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			
Dato				Dato			
Sign.				Sign.			

Denne del klistres på kvittering  
RR 1778 3066 0 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	550			ALF THOROLF ONES AASE			
Adresse				Adresse			
INGEN VEIADRESSE				ALVERNESET 32			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
5916	ISDALSTØ			5916	ISDALSTØ		
Personlig kvittering for				Personlig kvittering for			
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			
Dato				Dato			
Sign.				Sign.			

Denne del klistres på kvittering  
RR 1778 3067 3 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	550			HAKON ONES			
Adresse				Adresse			
INGEN VEIADRESSE				BODA BYVÅG 19			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
5916	ISDALSTØ			139 90	VÄRMÖ, SVERIGE		
Personlig kvittering for				Personlig kvittering for			
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			
Dato				Dato			
Sign.				Sign.			

Denne del klistres på kvittering  
RR 1778 3068 7 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	703			TROND MOBERG			
Adresse				Adresse			
ALVERNESET 24				ALVERNESET 24			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
5916	ISDALSTØ			5916	ISDALSTØ		
Personlig kvittering for				Personlig kvittering for			
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			
Dato				Dato			
Sign.				Sign.			

Denne del klistres på kvittering  
RR 1778 3069 5 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn			
137	549			ODD ARTHUR ONES			
Adresse				Adresse			
INGEN VEIADRESSE				ALVERNESET 2			
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed		
5916	ISDALSTØ			5916	ISDALSTØ		
Personlig kvittering for				Personlig kvittering for			
<input type="checkbox"/> mottatt varsel				<input type="checkbox"/> samtykke til tiltaket			
Dato				Dato			
Sign.				Sign.			

Denne del klistres på kvittering  
RR 1778 3070 0 NO

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5

Sign. T. Melchorsen

124612 Dato: 17/2-15



C-7

## MERKNAD TIL NABOVARSEL

### Merknad sendt pr. e-post til ansvarlig søker.

8. sep. (for  
7 dager  
siden)

Truls Thorgersen <ttho@statoil.com>

til meg, Per

Hei

Ref. mottatt varsel den 4 september 2014.

Tomt 137/168 grenser til 137/288 ved Håkon Ones. Min bror Per Thorgersen har kjøpt tomt 137/288 fra Håkon Ones og kontrakts overtagelse er avtalt til 31 oktober i år. Siden han ikke har mottatt et nabovarsel vil jeg, på vegne av min bror og meg selv som nabo, bemerke følgende forhold:

- 1) Tegning som vist av huset viser at terrassen mot sør/øst er 3,5 m fra tomtegrensen mot 137/288. Dette oppfyller ikke kravet til minsteavstand til nabo tomtegrense på 4m og må ordnes opp i.
- 2) Dagens trapp til nøsteområde for 137/168 går inn på tomten for 137/288. Når det skal installeres en permanent trapp må grenselinjene følges.
- 3) Angående grenselinjen sør øst er det sprengt inn på tomt 137/288. Når det skal settes opp en mur (som vist i nabovarslet) må grenselinjen følges og det må bli tilbake fylt med masse bak muren for å ordne opp i dette.

Jeg håper på en rask tilbakemelding på de ovenfor nevnte forhold og at dere kan bekrefte mottak av denne mailen.

Med hilsen

Per Thorgersen (tomt 137/288)

Truls Thorgersen (tomt 137/484)



## Svar 1 fra ansvarlig søker til merknad, sendt pr. e-post.

Pål-Jøran Carlsen <[paal.arkbc@gmail.com](mailto:paal.arkbc@gmail.com)>

08.0

9.20

14

til Truls

Hei!

Vil med dette bekrefte at din henvendelse vedr. utsendt nabovarsel er mottatt. Vi vil gi dere skriftlig svar på spørsmålene, og spørsmål med svar vil bli lagt ved byggesaken ved innsending til kommunen.

Vennlig hilsen  
Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Pål-Jøran Carlsen

8. september 2014 kl. 08.35 skrev Truls Thorgersen <[ttho@statoil.com](mailto:ttho@statoil.com)>:

## Svar 2 fra ansvarlig søker til merknad, sendt pr. e-post.

Pål-Jøran Carlsen <[paal.arkbc@gmail.com](mailto:paal.arkbc@gmail.com)>

16.0

9.20

14

til Truls

Hei!

Viser til mottatt e-post den 8/9-2014 vedr. varslet tiltak på tomt med gnr.137/bnr.168, hvor følgende forhold ble bemerket:

- 1) Tegning som vist av huset viser at terrassen mot sør/øst er 3,5 m fra tomtegrensen mot 137/288. Dette oppfyller ikke kravet til minsteavstand til nabo tomtegrense på 4m og må ordnes opp i.
- 2) Dagens trapp til nøsteområde for 137/168 går inn på tomten for 137/288. Når det skal installeres en permanent trapp må grenselinjene følges.
- 3) Angående grenselinjen sør øst er det sprengt inn på tomt 137/288. Når det skal settes opp en mur (som vist i nabovarslet) må grenselinjen følges og det må bli tilbake fylt med masse bak muren for å ordne opp i dette.

Svar:

1. Terrassen som er del av huset - altså å betrakte som byggverk i forhold til Plan og bygningslovens § 29-4, skal holde en minsteavstand på 4,0 meter fra nabogrense. Jeg har kontrollmålt på vårt digitale tegningsgrunnlag, og



finder at korteste avstand mellom terrassens ytterhjørne og nabogrense mot sør-øst, er 3,915 meter, et avvik på 8,5 cm. Siden vi ikke ønsker å søke om dispensasjon for avstand til nabogrense, vil dette bli korrigert slik at terrassen overholder krav til minsteavstand.

2. Dette tas til etterretning og følges opp.

3. Dette tas til etterretning og følges opp. Vi har ikke til hensikt å ta oss til rette på andres eiendom, og tiltakshaver er innstilt på å gjennomføre nødvendige tiltak for å sette tilstøtende område i stand slik det var før terrenginngrepet ble gjort.

Med dette håper vi å ha gitt svar på Deres spørsmål/kommentarer til tiltaket. Spørsmål med svar blir inkludert i følgeskriv ved byggesøknad til kommunen.

Vennlig hilsen

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Pål-Jøran Carlsen

## Tilbakemelding fra Truls Thorgersen, sendt pr. e-post.

Truls Thorgersen <ttho@statoil.com>

17.0

9.20

14

til meg, Per

Hei

Takk for positivt svar og at de nevnte forhold blir tatt til følge og fulgt opp på videre.

Mvh

Per Thorgersen

Truls Thorgersen



## Søknad om ansvarsrett

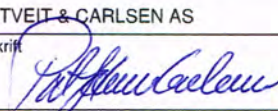
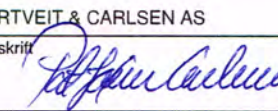
etter plan- og bygningsloven

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 137	Bnr. 168	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune LINDÅS
	Adresse ALVERNESET 22				Postnr. 5916	Poststed ISDALSTØ	

Foretak		
Foretak ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS		Organisasjonsnr. 911678403
Adresse HAGELLIA 6		Postnr. 5914
		Poststed ISDALSTØ
Kontaktperson PÅL-JØRAN CARLSEN		Telefon 400 41 614
		Mobiltelefon 400 41 614
E-post paal.arkbd@gmail.com		

Ansvarsområde				Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks- klasse					
			Søknad om ramme- tillatelse	Søknad om igangsettings- tillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
SØK	ANSVARLIG SØKER	1				✓	
PRO	ARKITEKTURPROSJEKTERING	1		✓			
-		-					
-		-					
-		-					
-		-					
-		-					
-		-					
-		-					
-		-					

Godkjenning av foretak	
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Dekkes ansvarsområdet av sentral godkjenning	<input checked="" type="checkbox"/> Helt <input type="checkbox"/> Delvis <input type="checkbox"/> Nei
Hvis delvis, beskriv det som ikke dekkes (Er det behov for ytterligere plass, beskriv i eget vedlegg):	
Hvis nei eller delvis, legg ved "Vedlegg til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning".	
Vedlegg nr. G-	
Vedlegg nr. G-	

Erklæringer og underskrifter	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vi forplikter oss å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket
<input checked="" type="checkbox"/>	Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl
<input type="checkbox"/>	Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen
<input type="checkbox"/>	Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten
Ansvarlig foretak	Ansvarlig søker for tiltaket
Foretak ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS	Foretak ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS
Dato 18.03.2015	Dato 18.03.2015
Underskrift 	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver PÅL-JØRAN CARLSEN	Gjentas med blokkbokstaver PÅL-JØRAN CARLSEN





## Gjennomføringsplan

Gnr. 137		Bnr. 168		Bygn.nr.		Kommune LINDÅS		Versjonsnr. 1		Dato 18.03.2015		Signatur, ansv. søker <i>Tor Arne Carlsen</i>	
Eiendom/ byggested		Festnr.		Seksj.nr.		Poststed 5916 ISDALSTØ		Adresse ALVERNESET 22		Postnr. 5916		Poststed ISDALSTØ	

Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og uavhengig kontroll)	Tiltaks-klasse	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollertklæring erstattes med dato når denne foreligger					Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
			Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/øtt-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdiggjøring	Søknad om ferdiggjøring	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
SØK	ANSVARLIG SØKER	1	ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS ORG.NR. 911678403					
PRO	ARKITEKTURPROSJEKTERING	-	ARKITEKTKONTORET BØRTVEIT & CARLSEN AS ORG.NR. 911678403	✓			✓	
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						
		-						



## REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

TILTAKSHAVER.....

HEIMELSHAVER..... Stian og Tonil K. Gabrielsen

EIGEDOM..... GNR. 137... BNR. 168

ADRESSE.....

AKTUELT TILTAK:

Oppføring av bustad og garasje

DELTAKARAR:

Tonil K. Gabrielsen, Pål-Jøran Carben, Benjamin Hicles, Siri Sylta

FRAMLAGT MATERIELL:

Innsendt materiell dat. 27/4-14

PLANSTATUS:

Kommunedelplan for Kranik - Alversund

ANDRE REGULERINGSMESSIGE FORHOLD

I SAMSVAR MED.....

I STRID MED..... byggegrense mot sjø og plankrav

EVT. HANDSAMAST SOM..... dispensasjon etter pbl § 19-2

ANNA.....



DELING

EVT. DELING/SAMANSLÅING.....

ANDRE BYGGJEREGLAR

PBL. 2008.....

BYGGJEFORSKRIFTER. SAK 10 og TEK 10.....

ANNA LOVVERK.....

UTTALE FRÅ.....

ANDRE FORSKRIFTER

TRYGGLEIK, HELSE, MILJØ.....

UTANDØRS STØY.....

OFF/PRIV. VEGRETT, TILGJENGE. Tilkomst v.i.a. privat felleveg.....

OFF/PRIV. VASS OG AVLAUP/UTSLEPP.....

TILTAKSKLASSE.....

ANDRE FORHOLD

- visuelle kvaliteter - vurderer annen taleform som er mer i samsvar med omkringliggende busetnad (sal- og valmatak)
- krav til uteareal/leik på eigedommen
- vil tilrå 1 buening
- tilrå at det vert gjort sakkyndig vurdering av grunnmurane



**KRAV TIL DOKUMENTASJON:** Det vert vist til PBL, SAK og TEK

**STATUS**

........ Det er informert om aktuelle rammeføresetnader og saksgong etter plan- og bygningslov med forskrifter.

........ Det er informert om krav til ansvarleg søkjar.

Forventa sakshandsamingstid..... 3-6 månader.....

.....  
Gebyr kr 2800 i samsvar med gebyrregulativet til Lindås kommune.

Det vert vist til PBL   21-1 og SAK å 6-1 om førehandskonferanse.

Ein gjer merksam på at førehandskonferanse berre har karakter av gjensidig orientering og den gjev ikkje nokon av dei enkelte partar rett r i den seinare sakshandsaming.

Lindås kommune den 7/5-14 Referent: Børge Sylta.....

Referat godkjend og motteke Tiltakshavar: Toill & Gabrielsen.....



**Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS**  
**Ikenberget 12**  
**5911 Alversund**  
**Att: Paal-Gøran Carlsen**

**Bergen 06.11.14**

**Revisjon 2.**

**Prosjekt: Enebolig Garbrielsen, Gr.nr./br.nr. 137/168**

**Sak: Vurdering av eksisterende grunnmur.**

## **Bakgrunn**

Betec AS er bedt om å vurdere eksisterende grunnmur på eiendommen. Etter det vi forstår, ønsker Lindås kommune en slik vurdering i forbindelse søknad om å sette opp hus på denne grunnmuren. Grunnmuren ble satt opp av tidligere eier av tomten og det forligger ingen tegninger eller beregninger av veggene.

Betec AS ved undertegnede har vært på befaring på tomten, sammen med Paal-Gøran Carlsen. Vi har brukt Covermeter for å lokalisere armering i veggene, samt at vi snakket litt med utførende entreprenør på telefon når vi var på stedet.

## **Oppbygging av veggene.**

- Veggene har ingen såler, men er støpt direkte mot avrettet pukk i byggegroppen.
- Veggene er ca. 2,75m høy fra underkant mur til topp mur.
- Veggene er enkeltarmert, bortsett fra i hjørner, der er innlagt horisontale bøylor rundt hjørnene.
- Veggykkelse ca. 200mm.
- Gavlveggene har en form for avstivervegger i avslutningene mot sjøen uten at vi kjenner oppbygningen av disse.
- På utsiden av veggene er det lagt grunnmursplater med knotter og ca. 50mm isopor som vist på bildene 1 og 4.
- Veggene er helt og delvis tilbakefylt med grov stein.
- Armering i veggene synes å ligge med 50-70mm overdekning, målt fra innsiden. Som nevnt skal veggene være enkeltarmert (dvs bare et lag med armering i veggen).
- Armeringen skal være armeringsnett( Ø7mm, center/center 150mm).
- Dette gir et armeringsareal i veggen på 256mm<sup>2</sup> jern pr. lm vegg.
- I hjørner er det lagt vinkler i to lag.

## **Observasjoner på stedet**

Vi definerer gavlvæggen som øst og vest. Bakveggen blir da nord.

Vi fant en del sprekker og riss i veggene.

- Skrå riss nær hjørnet mot nord/vest. Se bilde 6
- Vertikale riss/sprekker ved de utvendig i hjørnene mot nord/vest og nord/øst. Se bilde 5.



## Vurdering

De skrå rissene inn mot hjørne nord/vest tyder på at veggene har for lite armering. Rissene kan skyldes svinnkrefter og små setninger i grunnen etter at veggene var støpt eller de kan skyldes jordtrykk i nedre del av veggene.

De vertikale hjørnerissene tyder på at gavlveggene er kommet litt inn i byggegrunnen når veggene ble tilbakefylt. Vi målt avstanden med lasermåler mellom gavlveggene.

Vi fant da at avstanden mellom veggene mot nordveggen, oppe og nede, var tilnærmet lik, ca. 15,20 meter

Når vi måler avstanden mellom veggene ut mot sjøene, fant vi at avstanden i topp var 15,13 meter og i bunn 15,16 meter.

Dette tyder på at gavlveggene er presset inn ca. 7 centimeter i topp og ca. 4 centimeter i bunn i forhold til veggene inn mot nordveggen.

## Minimumsarmering i vegger

Betongstandarden EN1992 angir minimumsarmering i vegger til å være:

Vertikalarmering	0,002 Ac (Ac er betongtverrsnittet)	0,002x200x1000	400mm <sup>2</sup> /m
Horisontalarmering	0,001 Ac	0,001x200x1000	200mm <sup>2</sup> /m

Dette gjelder for vegger som kun utsettes for vertikale laster. En grunnmur som utsettes for jordtrykk og vertikale laster, skal regnes etter reglene for betongplater.

## Sintef, Byggforskserien

For å finne anvisninger for grunnmurer kan en benytte SINTEF, Byggforskserien.

Vi har funnet fram 2 blader fra denne serien som omhandler grunnmurer for småhus:

- 521.011: Valg av fundamentering og konstruksjoner mot grunnen, publisert 1-2005 og
- 523.127: Betongvegg mot terreng, publisert 2-2004

521.011 inneholder: "Dette bladet gir en oversikt over fundamenteringsmetoder og forhold som har betydning ved valg av fundamentering for småhus".

523.127 inneholder: "Dette bladet omhandler dimensjonering og utførelse av plasstøpt betongvegg mot terreng i rom i kjellere eller underetasjer i småhus. Bladet gjelder for vegger med høyde opp til 2,5 m. Høyden på tilbakefyllingen kan være opp til 2,2 m, målt i forhold tilnivået på kjellergulvet.

## Statiske beregninger/vurderinger

Kapasiteten for veggene skal kontrolleres på bakgrunn av jordtrykk som påføres av de tilbakefylte masser og fra eventuelle brukslaste fra biler og andre laster som måtte komme inn mot veggene.

Vi har kun utført noen enkle betraktninger og finner at veggene ikke tåler slike belastninger.

Konklusjonen er at veggene ikke er utført i hh til gjeldende last- og betongstandarder.

Slik veggene står i dag har de ingen horisontale opplegg i bunn. Dette er ikke akseptabelt.

Vi kan ikke observere at det er lagt drenerør bak muren.

## Vurdering i forhold til Sintef, Byggforskserien`s nevnte blader.

Når vegger er støpt uten brede såler eller støttemurslabber kan en beregne og utføre oppbygging av grunnmurer på ulike måter.



I dette tilfellet er muren allerede oppført. Tilbakefylling er utført før en eventuelt har sikret bunn og/eller topp av mur mot horisontal bevegelse. Dette gjør at en må betrakte murene som at de spenner horisontalt mellom avstivende innervegger. Yttervegger støtter hverandre gjensidig i ytterhjørner

Se figurer 22a under fra byggforskserien 521.011.

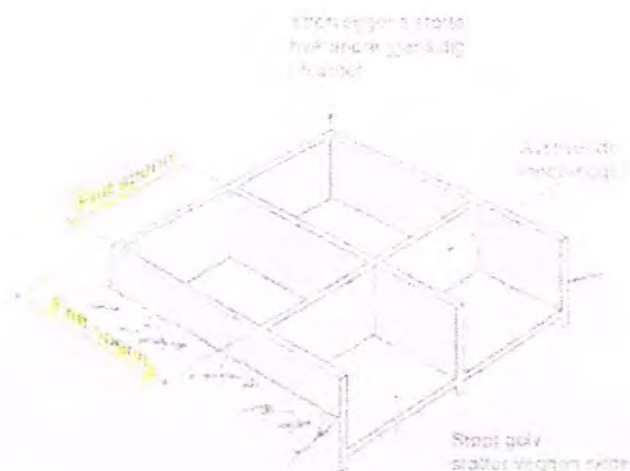


Fig. 22 a

Yttervegger som kan spenne fritt horisontalt, med støtte mot avstivende innervegger og kjellergolv

Det samme bladet viser så til tabell 22 som vist under. Tabellen angir maks horisontalt, fritt spenn for veggene. I dette tilfellet må en bruke 200mm armert betong, dvs **maks avstand mellom avstivende vegger skal være 8 meter.**

Tabell 22

Øversikt over veggtyper med maksimal spennvidde mellom innervegger. Det er forutsatt en tilbakefyllings høyde på 2 m og tilbakefylling med sand/grus der ikke annet er spesifisert.

Før beregninger av U-verdier, se Byggedetaljer 471.014.

Veggtype	Figurnummer	Maks. fritt spenn m
250 mm lettklinkerblokk		6
– med løs lettklinker tilbakefylling		9
300 mm isolert lettklinkerblokk	251 a	6
– med løs lettklinker tilbakefylling	251 a	9
250 mm isolert lettklinkerblokk		5
– med løs lettklinker tilbakefylling		7
200 mm betonghulblokk		6
250 mm isolert betongblokk	251 b	6
200 mm armert betong	252 a	g <sup>1)</sup>
150 mm armert betong	252 a	g <sup>1)</sup>
Betong + 250 mm polystyrenblokk	252 b	6
80 mm sprøytebetong mot plattsolasjon		2)
50 mm sandwichelement	253	2)

<sup>1)</sup> Avhengig av armering

<sup>2)</sup> Krevet støtte mot erasjionkiler

### Hva defineres så som avstivende vegger?

Avstivende vegger skal være stabile og kunne oppta de horisontale kreftene fra veggene mot terreng.

I bladet 523.127 "Betongvegg mot terreng" under pkt. 1 "Konstruksjonsprinsipper" står det at

"Avstivende vegger skal gå minst like langt inn i rommet som fyllingshøyden.



Muren som står på tomten har kun noen knekker langs nordveggen som **ikke** kan defineres om avstivende innervegger. Slik nordveggen står pr. idag, er **spennvidden over 15 meter**. Nordveggen kan gjøres stabil ved at det støpes nye avstivende innervegger. Dette skulle vært gjort før en tilbakefylte masser.

Gavlveggene avsluttes mot fri ende mot sør. Vestre gavlvegg har en høy "avstivervegg" på utsiden ved søndre hjørne, mens østre gavlvegg har en lavere "avstivervegg" på utsiden ved søndre hjørne. Dersom en hadde et ønske om at gavlveggene skulle tilfredsstillende de nevnte blad i Byggforskserien måtte avstiverveggene mot sør vært bredere og en måtte avstivet bunnen av veggen ved å støpe kjellergulv mot bunn av mur, samt avstive øvre del av mur med tilfredsstillende støtte fra etasjeskiller før en foretok tilbakefylling mot murene.

## Konklusjon

1. Det rette å gjøre er å rive veggene og bygge ny grunnmur for det nye huset. Dette fordi eksisterende vegg ikke er dimensjonert i hh til NS 3473 Prosjektering av betongkonstruksjoner - Beregnings- og konstruksjonsregler og 3490 Prosjektering av konstruksjoner - Krav til pålitelighet.
2. Vi kan ikke se at det er lagt tilfredsstillende drenering bak murene
3. Murene er tilbakefylt før eventuelle avstivende vegger, kjellergulv og etasjeskiller er satt på plass.
4. Statikken i murene kan ikke forsvares i hh til blader utgitt i Sintef Byggforskserien
5. En kan be tidligere eier og utførende entreprenør lage dokumentasjon på grunnmuren og på drenering som tilfredsstillende krav gitt i Norsk standard og i Byggforskserien, men undertegnede tror ikke slik dokumentasjon er mulig å fremskaffe.
6. Eksisterende grunnmur bør ikke brukes som fundament for et nytt hus til mange millioner kroner.
7. Dersom nåværende eier har betalt for denne grunnmuren, har han kjøpt en mur med alvorlige feil og mangler som ikke har verdi, men helst negativ verdi ettersom den må fjernes.

## Mulige tiltak.

En kan selvfølgelig forsøke å forsterke eksisterende vegger ved å støpe opp kjellervegger inn mot eksisterende vegg og støpe horisontale bjelker innvendig under kjellergulvet. Det er også mulig å forsterke veggen i topp. En kan også lime karbonbånd på innsiden av veggene og derved forsterke veggene.

En skal huske at dersom det ikke er lagt drenering, med fall, bak murene, må steinmassene bak murene fjernes. I denne operasjonen er det fare for at murene blir deformert.

Med vennlig hilsen

Betec AS

Siv.ing. Jan Sælensminde

Mobil 920 33 228



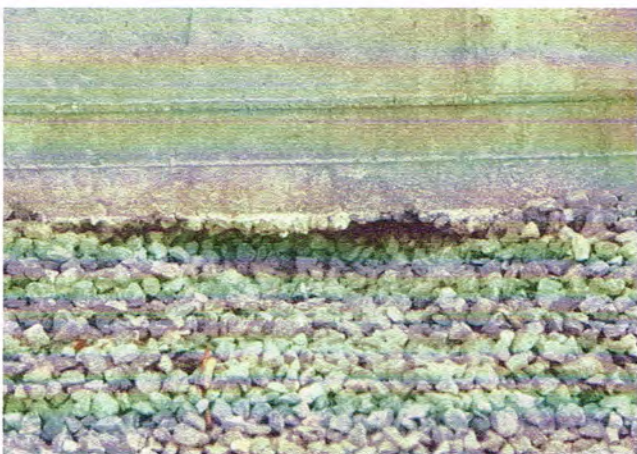
## Bilder



**Bilde 1** Vestre del

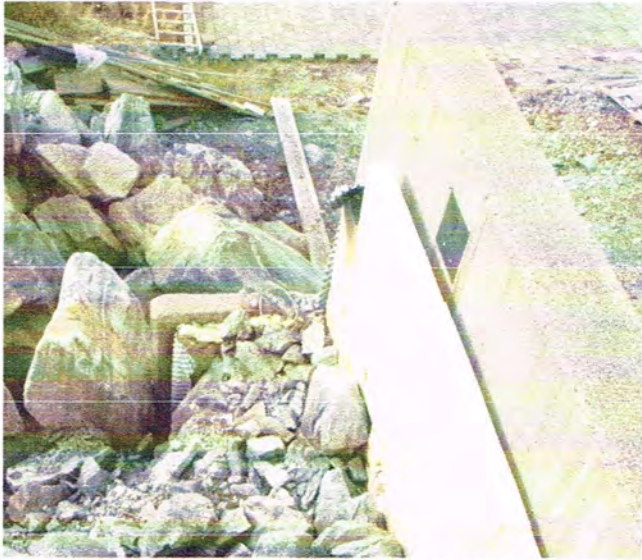


**Bilde 2** Østre del. Total lengde mellom innvendig kortvegger kortvegger er ca. 15,2 meter  
Totalhøyde av mur 2,75 meter,

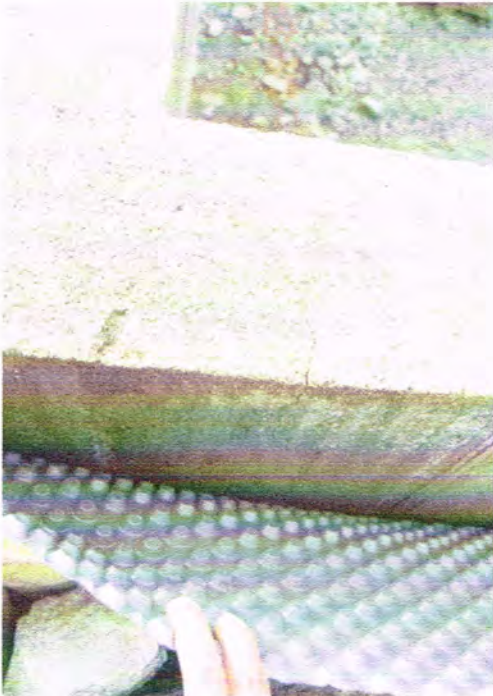


**Bilde 3** Muren har ingen såle. Muren er tilbakefylt med grov stein.  
Vi kan ikke se at der er lagt drenering bak mur.

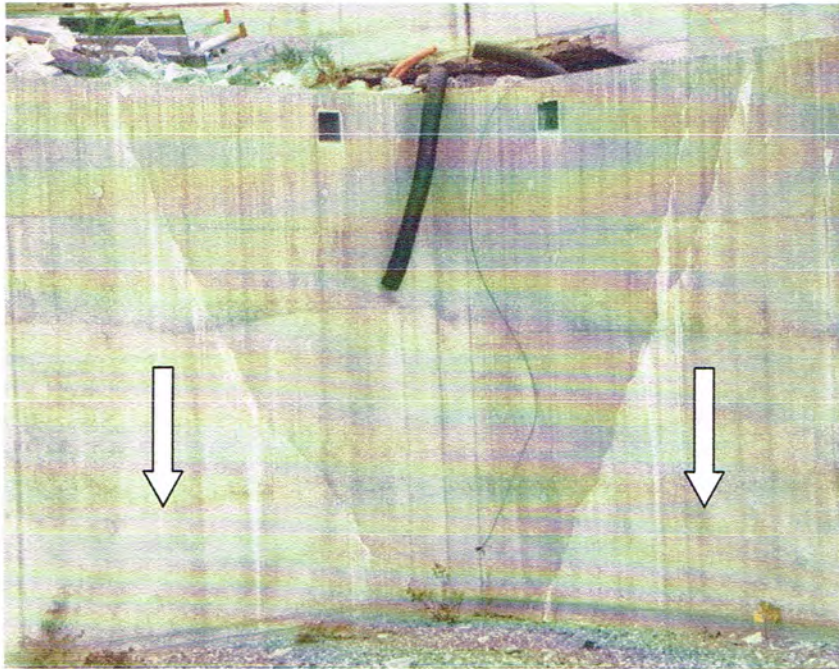




**Bilde 4** Bildet viser østre gavlmur mot sør. Det er satt opp en liten vegg i bunn av mur som vil avstive veggene noe. En slik mur til ikke kunne ha en bærende effekt dersom det var støpt kjellergulv helt inn mot veggene, samt at topp av mur var sikret mot horisontal bevegelse.



**Bilde 5** Bildet viser sprekk ved nordre hjørne på gavlmur mot vest. Det samme riss/sprekk finner en på gavlmur mot øst. Dette tyder på gavlveggene er presset inn mot den frie enden mot sør. Dette er også målt ved at avstanden mellom gavlveggene er ca. 70mm mindre mot sør enn mot nord.



**Bilde 6** Bildet viser skrå riss/sprekker ved hjørne mot nord/vest. Slike riss tyder på at muren har setninger som vist med piler.