DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Ramsøyvegen 131

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Ramsøyvegen 131, 5310 HAUGLANDSHELLA

ASKØY kommune

gnr. 20, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22666-1027 **Referansenummer:** JY1469

Autorisert foretak: Bjørsvik Takst & Eiendom AS **Vår ref:** Ian Lilletvedt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Bjørsvik Takst&Eiendom AS

Rapportansvarlig



Ian Lilletvedt

Uavhengig Takstingeniør

ian@bjorsviktakst.no

928 63 723

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Davangerveien 353
5310 HAUGLANDSHELLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Davangerveien 353
5310 HAUGLANDSHELLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolgen og frittstående bygg bærer preg av jevnlig vedlikehold og oppgraderinger etter behov.
Enkelte generelle vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger bør påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

BYGGEMÅTE:

Taktekking av pappshingel fra 2006.
Takrenner, nedløp og beslag fra 2006.
Takrnner og nedløp av plast.
Bindingsverkskonstruksjon/tømmerkonstruksjoner fra byggeårene med utvendig liggende kledning.
Kaldtloft med sperrekonstruksjon.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999.
Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2016.
Malt inngangsdør med 2-lags glass fra 2016.
Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2016.
Balkong, terrasser og plattinger av tre og murverk/betong.
Totalt oppmålt til ca. 155 m2.
Rekkverkshøydercer målt til 1,05 meter.
Rekkverk av plast.
Fundamenter under terrasser og platting er ikke tilgjengelig for undersøkelser.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulvflater, matle tapetserte veggflater og Takess i himlinger.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner fra byggeår.
Elementpipe og peis med glassdør i stue.
Innvendig pipeløp er ikke undersøkt.
Betonggulv og laminat på gulvflater. Panel på veggflater.
Hulltaking er ikke gjennomført grunnet at underetasje grenser til krypekjeller og overbygget stubbeloftskonstruksjon.
Det var ikke tegn på fukt i krypekjeller (inspisert fra luke i innervegg.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Kypekjeller under deler av boligen.
Det er ikke tilkomst til krypekjeller.
Inspisert fra luke i innvendg vegg i vaskekjeller.
Innerdører av profilert heltre (overmalt).

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra 2007 med flislagt gulvflate og våtromsplater på veggflater.
Takess i himling.
Dokumentasjon er ikke fremvist.
Baderomsplater på vegger og Takeess i himling.
Flislagt gulvflate med elektrisk varmekabel.
Lokalt fall til sluk er målt til 15 mm.
Lekkasjesikring er målt til 26 mm.
Plastsluk fra 2007 ifølge eier.
Smøremembran med ukjent utførelse.
Skapinnredning med nedfelt servant.
Gulvstående toalett.
Dusjhjørne med glass-vegger/dør.
Naturlig ventilasjon via vindu.
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rommet.
Hulltaking og fukmåling er ikke utført grunnet plassering av kjøkkeninnredning.
Undersøkelser anbefales grunnet alder på membran.
Rommet har fått TG2 grunnet alder på membran.

Vaskekjeller
Vaskekjeller fra ukjent årstall med oppgraderinger utført i 2006.
Det er ikke etablert membran i rommet. Rommet kan derfor ikke betegnes som et våtrom.
Rommet har panel på veggflater og i himling.
Gulvoverflate av betong.
Membran er ikke etablert.
Plastsluk fra ukjent årstall.
Membran er ikke etablert i rommet.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert på gulv.
Naturlig ventilasjon i rommet.
Hulltaking er ikke utført Grunnet et våtsoner grenser mot yttervegger/krypekjeller.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplater.
Hvitevarer:
Benkekjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator i overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber fra 2006.
Avløpsrør av plast fra 2006.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ukjent om ventilasjonen er tilstrekkelig over tid.
Varmtvannsbereder på 194 liter fra ca. 2023, plassert i vaskekjeller.
Sikringsskap med jordfeil-automatsikringer plasser i innvendig bod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og betong med sparestein, ifølge eier.
Dette er ikke videre undersøkt.
Drenering fra byggeår.
Det er ikke etablert fuktsikring rundt bygget.
Grunnmur av betong med sparestein og lettklinkerblokker.
Fundamenter er naturlig skjult og ikke undersøkt.
Deler av grunnmuren er også skjult og ikke undersøkt.
Forstøtningsmur av betong og stein.
Rekkverkshøyder er målt til 1,05 meter.
Terrengforhold kan ikke undersøkes stedvis rundt boligen grunnet terrasser.
Ytterligere undersøkelser anbefales.
Vann- og avløpsledninger av plast, fra 2006.
Septiktank av plast fra 2006.
Tanken er ikke undersøkt grunnet dette krever spesialkompetanse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Helse, miljø og sikkerhet:
(Terrasser, radon og brannteknisk forhold).
Forhold ut over ovennevnte bygningsdeler, er ikke omtalt/beskrevet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt.

Grillhus

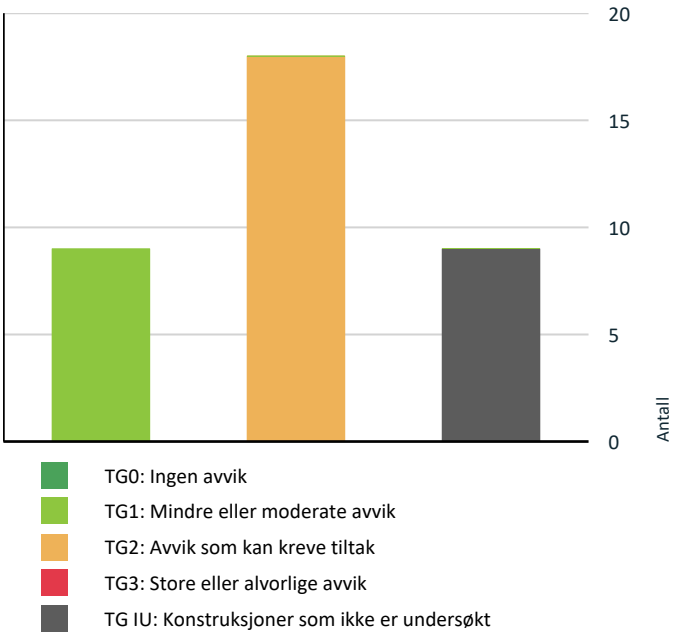
• Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke søknadspliktig.

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Davangerveien 353
5310 HAUGLANDSHELLA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Isolasjonsevne gulv-vegg-tak-vindu og dør, samt luftlekkasje er ikke kontrollert. Grad av utnytting for tomt/eiendom er ikke undersøkt av undertegnede.Hvor det er våtrom med gulvflis, er det utført stikkontroll vedrørende eventuell bom under flis (ikke hele gulv er kontrollert)
Utvendig stoppekran er ikke funksjonstestet.
Fuktmålinger som er utført er stikkprøver som ikke kan garantere for resten av våtrom/rom under terreng.
Befaring begrenses til at det utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysisk inngrep, og inspeksjon kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjon.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilstandsvurdert etter Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrad er gitt etter NS 3600. Dagslys/takhøyde er ikke kontrollert/undersøkt. Kaldt loft/loft uten gulv, er ikke besiktiget grunnet HMS

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er opplyst av eier.

Anvendelse
Beboelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger bør påregnes.

Tilbygg / modernisering

2006	Tilbygg	Tilbygget spisestue

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av pappshingel fra 2006.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Dette gjelder yttertaktekking på alle bygg.
Tekking på redskapsboden bør byttet innen rimelig tid samt at deler av bordkledning under tekkingen bør også skiftes samtidig.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.









TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag fra 2006.
Takrnner og nedløp av plast.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.











TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon/tømmerkonstruksjoner fra byggeårene med utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldtloft med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1999.
Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2016.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Overflatebehandling anbefales.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør med 2-lags glass fra 2016.
Malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong, terrasser og plattinger av tre og murverk/betong.
Totalt oppmålt til ca. 155 m2.
Rekkverkshøydercer målt til 1,05 meter.
Rekkverk av plast.
Fundamenter under terrasser og platting er ikke tilgjengelig for undersøkelser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Laminat på gulvflater, matle tapetserte veggflater og Takess i himlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det observeres stedvis knirk i gulvoverflater. eksakt årsak er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak etter egne behov.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trekonstruksjoner fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe og peis med glassdør i stue.
Innvendig pipeløp er ikke undersøkt.



TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Betonggulv og laminat på gulvflater. Panel på veggflater.
Hulltaking er ikke gjennomført grunnet at underetasje grenser til krypekjeller og overbygget stubbeloftskonstruksjon.
Det var ikke tegn på fukt i krypekjeller (inspisert fra luke i innervegg.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Kypekjeller under deler av boligen.
Det er ikke tilkomst til krypekjeller.
Inspisert fra luke i innvendg vegg i vaskekjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av profilert heltre (overmalt).

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom fra 2007 med flislagt gulvflate og våtromsplater på veggflater.
Takess i himling.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og Takeess i himling.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulvflate med elektrisk varmekabel.
Lokalt fall til sluk er målt til 15 mm.
Lekkasjesikring er målt til 26 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Sluket er isolert inne i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens ved en isolert sluk er at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil renne til sluk. Anbefaler tiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra 2007 ifølge eier.
Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringer under servant er ikke tettet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med nedfelt servant.
Gulvstående toalett.
Dusjhjørne med glass-vegger/dør.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via vindu.
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk i rommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fukmåling er ikke utført grunnet plassering av kjøkkeninnredning.
Undersøkelser anbefales grunnet alder på membran.
Rommet har fått TG2 grunnet alder på membran.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller fra ukjent årstall med oppgraderinger utført i 2006.
Det er ikke etablert membran i rommet. Rommet kan derfor ikke betegnes som et våtrom.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har panel på veggflater og i himling.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvoverflate av betong.
Membran er ikke etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert membran i rommet.
Rommet kan ikke betegnes som et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Får å få rommet godkjent som et våtrom må det etableres membran på gulvflate og i våtsoner på veggflater.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra ukjent årstall.
Membran er ikke etablert i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Membran er ikke etablert i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Membran anbefales etablert på gulvflate og i våtsoner på veggflater.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder plassert på gulv.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført Grunnet et våtsoner grenser mot yttervegger/krypekjeller.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplater.
Hvitevarer:
Benkekjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator i overskap med avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG IU Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ukjent om ventilasjonen er tilstrekkelig over tid.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra ca. 2023, plassert i vaskekjeller.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med jordfeil-automatsikringer plasser i innvendig bod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefaler El-kontroll av hele anlegget grunnet manglende tilsyn de senere år.

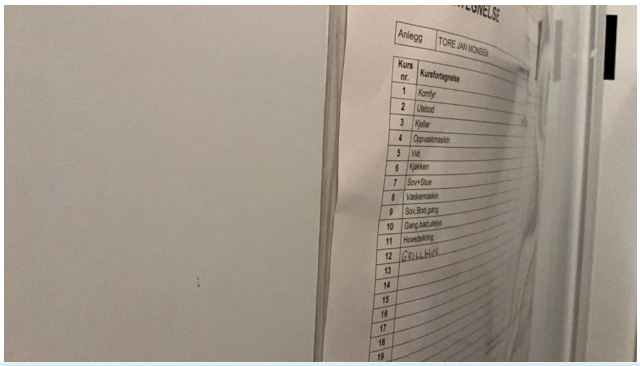
Generell kommentar

Det anbefales utvidet el-kontroll hvert 5 år.



Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og betong med sparestein, ifølge eier.
Dette er ikke videre undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.
Det er ikke etablert fuktsikring rundt bygget.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong med sparestein og lettklinkerblokker.
Fundamenter er naturlig skjult og ikke undersøkt.
Deler av grunnmuren er også skjult og ikke undersøkt.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong og stein.
Rekkverkshøyder er målt til 1,05 meter.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold kan ikke undersøkes stedvis rundt boligen grunnet terrasser.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger av plast, fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av plast fra 2006.
Tanken er ikke undersøkt grunnet dette krever spesialkompetanse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet:
(Terrasser, radon og brannteknisk forhold).
Forhold ut over ovennevnte bygningsdeler, er ikke omtalt/beskrevet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bygget har normal standard og er jevnlig vedlikeholdt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ut over denne informasjon.
Eventuelle avvik er ikke beskrevet for denne bygning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Grillhus



Anvendelse
Grillhus

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er opplyst av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe vedlikeholdsarbeider bør påregnes.

Beskrivelse
Bygget har normal standard og er jevnlig vedlikeholdt. Noe vedlikeholdsarbeider bør påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ut over denne informasjon.
Eventuelle avvik er ikke beskrevet for denne bygning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

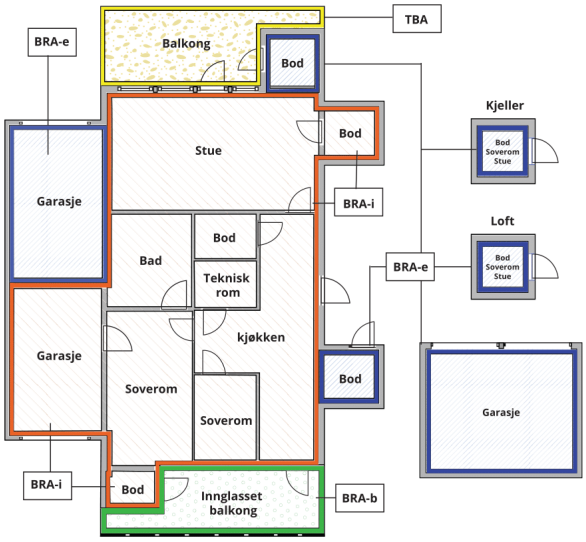
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	70	4		74	155		74
Underetasje		16		16		10	26
SUM	**70**	**20**			**155**	**10**	**100**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad, stue, spisestue, kjøkken, bod, soverom 1, soverom 2	Utvendig bod	
Underetasje		Vaskekjeller, verksted	

Kommentar

Deler av underetasjen er ikke måleverdig grunnet lav himlingshøyde (ALH).
Disse rommene inneholder toalettrom og hjemmekontor.

Rom/bygg som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
BRA-e arealer som er medtatt er frittstående redskapsbod og verksted.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ikke avdekket synlige åpenbare ulovligheter.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		23		23		8	31
SUM		**23**				**8**	**31**
SUM BRA	**23**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Naust	

Kommentar

Rom/bygg som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Naustet har et loft med en gulvflate oppmålt til 8,0 m2. Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde og er derfor tatt med som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Arealer er oppmålt med laser på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Selger har ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Nødvendig dokumentasjon foreligger ikke, faktisk bruk av bolig og det som faktisk er byggemeldt er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket synlige åpenbare ulovligheter.

Grillhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Grillhus	

Kommentar

Rom/bygg som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygget er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket synlige åpenbare ulovligheter.

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Davangerveien 353
5310 HAUGLANDSHELLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Ian Lilletvedt	Takstingeniør
	Tore Jan Monsen	Kunde
	Ida Solberg Fylkesnes	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4627 ASKØY	20	77		0	253.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ramsøyvegen 131

Hjemmelshaver
Monsen Tore Jan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med grillhus og naust beliggende på Ramsøy med sol fra morgen til kveld.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt opparbeidet med asfalt, terrasser og plattinger samt frittstående boder og grillhus. Carport under balkong.

Tinglyste/andre forhold

Kontakt megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjørsvik Takst & Eiendom AS
Davangerveien 353
5310 HAUGLANDSHELLA

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JY1469

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Ramsøyvegen 131, 5310 HAUGLANDSHELLA

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ramsøyvegen 131	Ramsøyvegen 131	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok eiendommen av min far i 1997.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bruksendring fra hytte til bolig i 2007. Har bodd her til dags dato.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 41323485

Informasjon om selger

Selger

Monsen, Tore Jan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2006

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Rommet ble rehabilitert med varmekabler og membran og duk i hele våtsonen og flislagt baderoms panel på vegg.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2006

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Oppretting av tak over inngangsparti.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2006

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg i hele boligen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Solberg Thomsen

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2006

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Opplegg til kjøkken og bad. Vann og avløp.

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2006

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmepumpe montert i 2006.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Varme og bad

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Skorstein flyttet og godkjent av Askøy Brann og Redning i 2006.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Fanget en rotte på 19 år. Maur kan forekomme av og til.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2006

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Rettet opp tak over inngangsparti .

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 33828008

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tore Jan Monsen	**2026-05-12**

Identification

Tore Jan Monsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Tore Jan Monsen	12/05-2026 09:40:27	BankID OIDC High

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SJØSTRAND	Beregnet areal	253.2
Etablert dato	29.03.1947	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	20/77
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	21.01.2009 21.01.2009			20/1, 20/2, 20/77, 20/274, 20/275, 20/291, 20/292, 20/316, 20/317
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.01.2009 21.01.2009			20/2 (-2106,3), 20/378 (2106,3) 20/1, 20/39, 20/77, 20/83, 20/143, 20/148, 20/274, 20/275, 20/291, 20/292, 20/311, 20/316, 20/317
Skyldeling Skyldeling	22.09.1955			20/77, 20/102
Skyldeling Skyldeling	29.03.1947			20/2, 20/77
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		22/2002		20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 20/9, 20/15, 20/16, 20/20, 20/21, 20/32, 20/35, 20/36, 20/39, 20/46, 20/52, 20/53, 20/77, 20/78, 20/83, 20/143, 20/144, 20/148, 20/157, 20/213, 20/233, 20/234, 20/235, 20/240, 20/344, 20/388

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6706547.58	283032.26	0	Ja	253.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MONSEN TORE JAN F200548*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ramsøyvegen 131 5310 HAUGLANDSHELLA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ramsøyvegen 131

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5310 HAUGLANDSHELLA	Kirkesogn	07130304 Tveit
Grunnkrets	709 Ramsøy	Tettsted	5203 Ramsøy
Valgkrets	2 Askøy midtre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	175773339		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	175773339	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	21.05.2010
3	300061239		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	21.05.2010

1: Bygning 175773339: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	142
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	142
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		14.03.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ramsøyvegen 131	H0101	20/77	142	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	70	0	70	0	0	0
U01	0	72	0	72	0	0	0

2: Bygningsendring 175773339-1: Tilbygg, Ferdigattest 21.05.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	17
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Igangsettingstillatelse	18.05.2009	08.06.2009	
Ferdigattest	21.05.2010	28.05.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	20/77	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	6	0	6	0	0	0
U01	0	11	0	11	0	0	0

3: Bygning 300061239: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 21.05.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	18.05.2009	08.06.2009	
Ferdigattest	21.05.2010	28.05.2010	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	20/77	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

Tabell*	Gruppe	Gebyr*	Enhet	Sats 2026
Vann og Avløp	Avløp	Midlertidig tilknytning	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	1700 Gebyr slamtømming (slam privat)	pr år	1084
Vann og Avløp	Avløp	3210 Avløp fastledd bolig	pr boenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3220 Avløp fastledd fritidsbolig	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	14073
Vann og Avløp	Avløp	3233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	28146
Vann og Avløp	Avløp	3234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	56292
Vann og Avløp	Avløp	3235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	112584
Vann og Avløp	Avløp	3236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	234550
Vann og Avløp	Avløp	3237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	469100
Vann og Avløp	Avløp	3238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	703650
Vann og Avløp	Avløp	3239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1407300
Vann og Avløp	Avløp	3310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk (vann inn = vann ut)	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vann	Midlertidig tilknytning	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	1038 Fastledd Andre (Kategori 8)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	2210 Vann fastledd bolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2220 Vann fastledd fritidsbolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	10230
Vann og Avløp	Vann	2233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	20460
Vann og Avløp	Vann	2234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	40920
Vann og Avløp	Vann	2235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	81840
Vann og Avløp	Vann	2236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	170500
Vann og Avløp	Vann	2237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	341000
Vann og Avløp	Vann	2238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	511500
Vann og Avløp	Vann	2239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1023000
Vann og Avløp	Vann	2310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Eiendom med utvendig tappepunkt uten vannmåler - stipuleres til 20 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Fastledd Andre (Kategori 9)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Naust med innlagt vann uten vannmåler - stipuleres til 10 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vannmåler	Gebyr avlesning av vannmåler - ved manglende selvavlesning	pr. gang	1500
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 20 mm	pr år	572
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 40 mm	pr år	1232
Askøy brann og redning	Feiing	Tilsyn	pr. time	563
Askøy brann og redning	Feiing	Tilsynsavgift	pr. år	601

Mva kommer i tillegg

Utskriftsdato: 26.05.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ramsøyvegen 131, 5310 HAUGLANDSHELLA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Annet	203,00 kr
Eiendomsskatt	1 160,01 kr
Feiing	581,00 kr
Slam	1 300,74 kr
Sum	**3 244,75 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiing/Tilsyn	0%	1 AB	601.00	1/1	0 %	601,00 kr	0,00 kr
Slam privat 15%	15%	1 AB	1246.60	1/1	0 %	1 246,60 kr	519,40 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	1215600 prom	2.00	1/1	0 %	2 431,00 kr	1 012,90 kr
Tilsynsgebyr spredt avløp	0%	1 AB	980.00	1/1	0 %	980,00 kr	0,00 kr
					Sum	**5 258,60 kr**	**1 532,30 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

Vedrørende utestående kommunale krav ved oppgjør, ta kontakt på kommunalekrav@askoy.kommune.no eller 56 15 86 80. Renovasjon blir fakturert av Bergen interkommunale renovasjonsselskap.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Bestemmelser

Vedtatt 13.12.2012
Revidert 18.02.2016

ASKØY KOMMUNE

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012-2023

Vedtatt av Askøy kommunestyre 13.12.2012 og vedtatt revidert 18.02.2016 med hjemmel i LOV 2008-06-27 nr. 71
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – plandelen),
heretter omtalt som pbl., §§ 11-15, 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Innhold

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER 2
Kapittel 1 – Rettsvirkninger 2
Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler 2
Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser 2
Kapittel 4 – Krav til geologisk undersøkelse 4
Kapittel 5 - Krav til parkering 4
Kapittel 6 - Byggegrenser 5
Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg 7

DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL 8
Kapittel 8 – Boligbebyggelse 8
Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse 10
Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse 11
Kapittel 11 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 12
Kapittel 12 – Fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (Naustområde) 12

DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 13
Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann 13
Kapittel 14 – Støysone 16
Kapittel 15 – Faresone 17
Kapittel 16 – Sone for båndlegging 17
Kapittel 17 – Gjennomføringssone 17

DEL 4 –RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 18
Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn 18

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner 22

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

Kapittel 1 – Rettsvirkninger

Pkt. 1-1 *(Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel) Hjemmel: Pbl. § 1-5 2. ledd, jf. § 11-6.*

Vedtatte reguleringsplaner[1] gjelder foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

a) For arealer avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsliv (LNF-områder, jf. pbl. § 11-7, nr 5, bokstav a) i kommuneplanens arealdel gjelder kommuneplanens arealdel foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

b) For arealer avsatt til arealformål fremtidig tjenesteyting i kommuneplanens arealdel gjelder kommuneplanens arealdel foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, i den utstrekning området ikke er regulert til offentlig formål.

[1] Se vedlegg 1.

Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler

Pkt. 2-1 *(Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler) Hjemmel: Pbl §§ 11-9 nr. 2, jf. 17-2 og 17-3.*

Ved utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger eller grunneier i samsvar med det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler.

Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser

Pkt. 3-1 *(Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

I følgende områder kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger reguleringsplan:

a) Områder avsatt til arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål. For områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (Naustområder) er det ikke plankrav med mindre det følger av bestemmelsens pkt. 3-2.

b) Områder avsatt til arealformål LNF-areal, spredt næringsbebyggelse.

Pkt. 3-2 *(Krav til detaljregulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

I områder merket **RD** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Pkt. 3-3 *(Krav til områderegulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

I områder merket **RO** på plankartet kan det ikke godkjennes detaljregulering eller gis tillatelse til tiltak før det foreligger områderegulering.

Pkt. 3-4 *(Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved oppføring av mer enn 4 boligenheter.

Ved oppføring av færre enn 4 boligenheter vil krav om utarbeidelse av reguleringsplan måtte vurderes i forhold til pbl. § 12-1, 3. ledd.

Pkt. 3-5 (*Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved etablering eller utvidelse av småbåtanlegg med mer enn 15 båtplasser.

Ved etablering eller utvidelse av småbåtanlegg med 15 eller færre båtplasser vil krav om utarbeidelse av reguleringsplan måtte vurderes i forhold til pbl. § 12-1, 3. ledd.

Pkt. 3-6 *(Krav til gang- og sykkelvegnett til nærmeste skole) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder avsatt til arealformål fremtidig boligbebyggelse kan det ikke gis tillatelse til tiltak før gang- og sykkelvegnett til nærmeste skole er etablert.

Pkt. 3-7 *(Krav til gang- og sykkelvegnett til nærmeste areal avsatt til arealformål sentrumsformål) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder merket **G/S-S** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før gang- og sykkelvegnett frem til avgrensing for nærmeste areal avsatt til arealformål sentrumsformål er etablert.

Pkt. 3-8 *(Krav til utbygging av vei) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder merket **V_1** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det er etablert ny fylkesveg (Slettebrekka – Hetlevik).

I områder merker **V_2** på plankart kan det ikke gis tillatelse til tiltak før tilkomstveg til områder er utbedret og tilrettelagt for myke trafikanter og kollektivtilkomst (Bergheim).

Pkt. 3-9 *(Krav til skole- og barnehagekapasitet) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder avsatt til arealformål fremtidig boligbebyggelse kan det ikke gis rammetillatelse for boliger før nødvendig skole- og barnehagekapasitet er etablert.

Pkt. 3-10 *(Unntak fra plankrav og rekkefølgebestemmelser) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1 og 4.*

Rekkefølgekravene som følger av pkt. 3-1 til 3-9 er ikke til hinder for at følgende tiltak kan tillates på eiendommer med eksisterende bebyggelse:

a) Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c, e, f, h, i og j.

b) Tiltak som omfattes av bestemmelsene i pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.

c) Påbygg hvor samlet bruksareal (BRA) ikke overstiger 100 m^2.

Kapittel 4 – Krav til geologisk undersøkelse

Pkt. 4-1 *(Krav til geologisk undersøkelse) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

Alle skråninger brattere enn 35° (kildeområder) med tilhørende utløpsområde (i henhold til temakart) er mulige fareområder for steinsprang. Det kreves geologisk undersøkelse før arealer innenfor disse områdene kan vurderes utnyttet til ny bebyggelse med rom for varig opphold.

Kravet til geologisk undersøkelse gjelder ikke for tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold, med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

Kapittel 5 - Krav til parkering

Pkt. 5-1 *(Krav til parkering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Følgende krav til parkering gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknader om tillatelse til tiltak:

Parkeringsbestemmelser		Minstekrav til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrundet oppover til nærmeste hele plass)		Maksimalkrav[3] til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrundet oppover til nærmeste hele plass – kun bil)
Virksomhet/formål	Enhet	Bil	Sykkel	Bil
Rekkehus/bolig med 4 eller færre enheter	Boenhet	2	-	2
Rekkehus/bolig med 5 eller flere enheter	Boenhet	1,5[1]	0,5	2
Fritidsbolig	Bruksenhet	1	-	2
Naust med eget gnr./bnr./seksjonsnr.	Bruksenhet	1	-	1
Lager	250 m² (BRA)	1	-	1
Forretning	40 m² (BRA)	1[1]	0,2	1,5
Småbåtanlegg med inntil 20 plasser	3 båtplasser	1	-	3
Småbåtanlegg med 20 eller flere plasser	3 båtplasser	1[1]	0,3	3
Helseinstitusjoner	Årsverk	0,5[1]	0,2	1

Skoler og barnehage	Ansatt	0,6 [1]	0,2	1
	Barn under 8 år	0,2 [1]	-	0,5
	Barn over 8 år	-	0,2	0
Fotballbane	Bane	25 [1 + 2]	25	25
Idretts- og svømmehall	Hall	60 [1 + 2]	60	80
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,6 [1]	0,5	1
Treningssenter	50 m² (BRA)	1 [1]	0,5	1
Kontor	50 m² (BRA)	1 [1]	0,5	1
Industri /verksted	100 m²	1 [2]	-	1,5

[1] Av antall beregnede plasser skal minimum 5 % (avrundet oppover til nærmeste hele plass) være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedadkomst og en gunstig trase.

[2] For større idretts- og flerbruksanlegg, og ved større industrietableringer, kan det, i stedet for at bestemmelsene anvendes direkte, alternativt utarbeides parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillende løsning for parkering.

[3] Maksimalkrav til parkering gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknader om tillatelse til tiltak på gårdsnumrene 7 og 8.

Pkt. 5-2 *(Unntak for områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder med krav om felles planlagging) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

For områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder hvor det etter bestemmelsenes pkt. 17-1 er krav om felles planlegging, skal det ved utarbeidelse av reguleringsplan foreligge parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillende løsning for parkering.

Kapittel 6 - Byggegrenser

Pkt. 6-1 *(Byggegrense mot sjø) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4, jf. 1-8.*

Funksjonell strandsone utgjør byggegrense mot sjø for områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål, og områder avsatt til arealformål LNF-areal, spredt fritidsbebyggelse. Byggegrensen skal være minimum 30 meter fra sjø. Det gjøres følgende unntak:

a) For gnr. 13, bnr. 278 gjelder en byggegrense mot sjø på 6 meter.

b) For områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (naustområde) gjelder en byggegrense mot sjø på 0 meter.

For områder avsatt til arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med tilhørende underformål, og områder avsatt til arealformål småbåthavn, gjelder en byggegrense mot sjø på 0 meter.

For områder hvor det ikke er fastsatt en byggegrense i bestemmelsens 1. eller 2. ledd gjelder en byggegrense mot sjø på 100 meter. Det gjøres følgende unntak:

a) Byggegrensen mo sjø i områder avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsformål er 0 meter for tiltak som av hensyn til funksjonell landbruksdrift må plasseres nærmere sjø enn 100 meter.

Avstander måles fra strandlinjen i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Fastlegging av funksjonell strandsone skal baseres på statlige og regionale planretningslinjer, samt kommunens kartlegging og metoder for kartlegging av funksjonell strandsone.

Pkt. 6-2 *(Byggegrense mot vassdrag) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5.*

Den generelle byggegrensen mot vassdrag er 30 meter.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene, jf definisjonen i vannressursloven § 3.

Bestemmelsene for vassdrag gjelder også for:

a) kunstige vannløp med årssikker vannføring unntatt ledninger og tunneler;

b) kunstige vannmagasiner som står i direkte samband med grunnvannet eller et vassdrag.

Byggegrensen i områder avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsformål er 0 meter for tiltak som av hensyn til funksjonell landbruksdrift må plasseres nærmere vassdrag enn 30 meter.

Pkt. 6-3 *(Rettsvirkning av byggegrense mot sjø og vassdrag) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4, jf. 1-8.*

Med mindre annet følger av øvrige bestemmelser tillates ikke tiltak plassert nærmere sjø eller vassdrag enn byggegrense fastsatt i pkt. 6-1 og 6-2. Forbudet gjelder ikke ved fradeling av bebygd del av eiendom.

Pkt. 6-4 *(Unntak for uregulert bebygd boligeiendom) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5.*

På uregulert bebygd boligeiendom er bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag i bestemmelsenes pkt. 6-1, 6-2 og 6-3 ikke til hinder for følgende tiltak i tilknytning til eksisterende bolig:

a) Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m^2 til eksisterende bolig.

b) Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m^2 på eksisterende bolig.

c) Garasje med bruksareal (BRA) inntil 50 m^2, evt. tilbygging til eksisterende garasje under forutsetning av at garasjen samlet ikke får bruksareal (BRA) på mer enn 50 m^2.

d) Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m^2.

e) Fasadeendring på eksisterende bygninger.

f) Riving.

g) Innvendige tiltak som ikke medfører bruksendring, tilrettelegging for endret bruk eller økning av antall enheter.

Med hjemmel i 1. ledd kan det på den enkelte boligeiendom i løpet av planperioden bare tillates oppført tiltak med samlet bruksareal (BRA) på inntil 100 m^2.

Tiltak etter 1. ledd som faller innenfor byggegrense mot sjø eller vassdrag tillates ikke plassert nærmere sjø eller vassdrag enn eksisterende bolig.

Pkt. 6-5 *(Unntak for bebygd fritidseiendom) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr.5.*

På uregulert bebygd fritidseiendom er bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag i bestemmelsenes pkt. 6-1, 6-2 og 6-3 ikke til hinder for følgende tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsbolig:

a) Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m^2 til eksisterende fritidsbolig.

b) Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m^2 på eksisterende fritidsbolig.

c) Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m^2.

d) Fasadeendring på eksisterende bygninger.

e) Riving.

f) Innvendige tiltak som ikke medfører bruksendring, tilrettelegging for endret bruk eller økning av antall enheter.

Med hjemmel i 1. ledd kan det på den enkelte fritidseiendom i løpet av planperioden bare tillates oppført tiltak med samlet bruksareal (BRA) på inntil 50 m^2. Tiltak som medfører at fritidsboligen får et samlet bruksareal (BRA) over 100 m^2 tillates ikke.

Tiltak etter 1. ledd som faller innenfor byggegrense mot sjø eller vassdrag tillates ikke plassert nærmere sjø eller vassdrag enn eksisterende fritidsbolig.

Pkt. 6-6 *(Byggegrense mot automatisk fredet kulturminne) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5 og 7.*

Alle tiltak nærmere enn 100 meter fra automatisk fredet kulturminne må forelegges kulturvernmyndighetene for behandling etter lov om kulturminner.

Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg

Pkt. 7-1 *(Byggegrense mot fylkesveg) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Byggegrense mot fylkesveg 562 er 50 meter. For øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 30 meter.

Den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser for riks- og fylkesveger skal legges til grunn ved behandling av søknader om dispensasjon fra den byggegrense som følger av 1. ledd.

Pkt. 7-2 *(Avkjørsler fra fylkesveg) Hjemmel: Pbl. § 11-10 nr. 4.*

Den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser for riks- og fylkesveger skal legges til grunn ved behandling av søknader om avkjørsler fra fylkesveg etter vegloven.

DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL

Kapittel 8 – Boligbebyggelse

Pkt. 8-1 *(Krav til minste uteoppholdsareal - MUA) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved oppføring av boliger med 4 eller færre boligenheter gjelder følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på tomten ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak hvor utnyttelsesgrad eller krav til uteoppholdsareal ikke fremgår av gjeldende arealplan:

a) For boenheter hvor bruksareal er lik eller større enn 65 m^2 – minimum 125 m^2 per boenhet, hvorav minimum 75 m^2 skal være privatareal.

b) For boenheter hvor bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m^2 – 100 m^2, hvorav minimum 50 m^2 skal være privatareal.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. Ikke overbygd del av terrasser, takterrasser, balkonger, altaner o.l. kan medregnes. Minimum 80 % av påkrevd uteoppholdsareal for den enkelte enhet skal plasseres på bakkeplan.

Krav i 1. og 2. ledd skal også ligge til grunn for fastsetting av utnyttelsesgrad ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Pkt. 8-2 *(Krav til felles uteoppholdsareal) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det, innenfor planområdet, avsettes minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3, areal smalere enn 10 meter og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av utearealet. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.

Pkt. 8-3 *(Krav til lekeareal) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Følgende krav til lekeplasser gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

- Sandlekeplass – 1 per 20. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til sandlekeplass for alle reguleringsplaner som omfatter boliger.
- Nærlekeplass – 1 per 150. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til nærlekeplass for reguleringsplaner som omfatter mer enn 20 boenheter.
- Større lekeområde – 1 per 500. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til større lekeområde for reguleringsplaner som omfatter mer enn en 150 boenheter.

	Sandlekeplass	Nærlekeplass	Større lekeområde
Største antall boenheter pr. lekeplass	20	150	500
Minimumskrav til arealets størrelse	250 m²	1500 m², alternativt 2 x 750 m^2 eller 3 x 500 m²	5000 m², alternativt 2 x 2500 m²
Utstyr	Sandkasse Lekeredskaper Bord / benker	Lekeredskaper Naturterreng Vegetasjon Sand / asfalt Bord / benker	Naturterreng Vegetasjon Gress/grus/asfalt/mål
Aktiviteter	Småbarnslek	Ballek Sykling Aking	Ballek Sykling Aking Byggelek
Plassering	Maks. 50 m fra boenheter som betjenes. Synskontakt med boenheter som betjenes. Bilfritt/skjermet fra kjøreveg. Mesteparten flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.	Maks 150 m fra boenheter som betjenes. Trafikksikker adkomst. Skjermet mot trafikk og boligbebyggelse. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.	Maks 500 m fra boenheter som betjenes. Trafikksikker adkomst. Skjermet mot trafikk. God avstand fra boliger. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.
Dekke	Toppdekke 0-5mm ”banedekke” legges med 10 cm tykkelse på grov grus 0-16 T1.		
Gjerde	Flettverksgjerde med maskestørrelse 5x5 cm sintret plast. T50 stolper som forsterkes/avstives med rør oppe og nede. Total høyde 113 cm.	Inngjerding etter nærmere vurdering. Høyde etter vurdering. Samme kvalitet som sandlekeplass.	
Port	Port med barnehagelås.	Etter vurdering.	

Pkt. 8-4 *(Unntak for områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder med krav om felles planlegging) Hjemmel: Pbl. § 11-9, nr. 5.*

Ved områderegulering av områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder hvor det etter bestemmelsenes pkt. 17-1 er krav om felles planlegging, kan de krav som fremkommer av pkt. 8-1, 8-2 og 8-3 fravikes.

Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse

Pkt. 9-1 *(Type bebyggelse) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det kan tillates oppført boliger med inntil 2 boenheter samt andre tiltak som faller innenfor boligformålet.

Pkt. 9-2 *(Antall boenheter) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Antall boenheter som i løpet av planperioden kan tillates innenfor hvert enkelt område er angitt i plankartet.

Pkt. 9-3 *(Krav til minste uteoppholdsareal - MUA) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det, på tomten, avsettes minimum 250 m2 uteoppholdsareal per boenhet.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. Ikke overbygd del av terrasser, takterrasser, balkonger, altaner o.l. kan medregnes. Minimum 80 % av påkrevd uteoppholdsareal for den enkelte enhet skal plasseres på bakkeplan.

Pkt. 9-4 *(Avstand til driftsbygninger) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det er ikke tillatt å fradele areal for boligformål eller oppføre bolig nærmere driftbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.

Pkt. 9-5 *(Tilkomst) Hjemmel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.*

Tilkomstveger skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende tilkomstveger skal benyttes så langt det er mulig.

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.

Nye veger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Større fyllinger/skjæringer skal unngås. Alle fyllinger/skjæringer skal gis en god estetisk utforming hvor det tilstrebes å i størst mulig grad bevare/tilbakeføre eksisterende vegetasjon. Eventuelle murer skal i størst mulig grad oppføres i naturstein.

Pkt. 9-6 *(Plassering) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller videre påregnelig utbygging i området.

Pkt. 9-7 *(Verdifulle og utrydningstruede naturmiljø) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle og utrydningstruede naturmiljø.

Pkt. 9-8 *(Verdifulle kulturminner og kulturlandskap) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner eller forstyrrer helheten i verdifulle kulturlandskap.

Alle bygge- og fradelingssaker skal oversendes kulturvernmyndighet for uttale i forhold til Kulturminneloven før behandling.

Pkt. 9-9 *(Tiltak på dyrket eller dyrkbar mark m.m.) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket mark, dyrkbar mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde av høy bonitet.

Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse

Pkt. 10-1 *(Type bebyggelse) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det kan tillates oppført fritidsbolig med bruksareal (BRA) inntil 150 m^2.

Pkt. 10-2 *(Antall enheter) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Antall enheter som i løpet av planperioden kan tillates innenfor hvert enkelt område er angitt i plankartet.

Pkt. 10-3 *(Avstand til driftsbygninger) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det er ikke tillatt å fradele areal for fritidsformål eller oppføre fritidsbolig nærmere driftbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.

Pkt. 10-4 *(Tilkomst) Hjemmel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.*

Tilkomstveger skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende tilkomstveger skal benyttes så langt det er mulig.

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.

Nye veger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Større fyllinger/skjæringer skal unngås. Alle fyllinger/skjæringer skal gis en god estetisk utforming hvor det tilstrebes å i størst mulig grad bevare/tilbakeføre eksisterende vegetasjon. Eventuelle murer skal i størst mulig grad oppføres i naturstein.

Pkt. 10-5 *(Plassering) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller videre påregnelig utbygging i området.

Pkt. 10-6 *(Verdifulle og utrydningstruede naturmiljø) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle og utrydningstruede naturmiljø.

Pkt. 10-7 *(Verdifulle kulturminner og kulturlandskap) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner eller forstyrrer helheten i verdifulle kulturlandskap.

Alle bygge- og fradelingssaker skal oversendes kulturvernmyndighet for uttale i forhold til Kulturminneloven før behandling.

Pkt. 10-8 *(Tiltak på dyrket eller dyrkbar mark m.m.) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket mark, dyrkbar mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde av høy bonitet.

Kapittel 11 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Pkt. 11-1 *(Vilkårene for bruk av areal avsatt til hovedformålet) Hjemmel: Pbl. § 11-7, 3. ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.*

Areal avsatt til hovedformålet kan utnyttes i samsvar med de aktuelle underformål med unntak av akvakultur og småbåthavn.

Kapittel 12 – Fritidsbebyggelse med påskrift "N" i plankart (Naustområde)

Pkt. 12-1 *(Definisjon) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Med "naust" forstås uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold.

Pkt. 12-2 *(Krav til størrelse, utforming m.m. for naust) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10 nr. 2.*

Følgende krav til størrelse, utforming m.m. for naust gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknad om tillatelse til tiltak:

a) Ikke større bebygd areal (BYA) enn 40 m^2.

b) Maksimal mønehøyde 5,5 meter. Høyde skal måles fra terrengnivå under bygning.

c) Maksimalt en etasje.

d) Naust skal oppføres med saltak og takvinkel mellom 35-45 grader.

e) Takutstikk mer enn 1 meter utenfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., tillates ikke.

f) Areal av vindusflate skal ikke overstige 3 % av hovedplanets bruksareal.

Pkt. 12-3 *(Båtgarasjer) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 2.*

Båtgarasjer kan tillates gjennom reguleringsplan hvor forholdene vurderes å ligge til rette for det.

DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann

Pkt. 13-1 *(H110 Sikringssone – nedslagsfelt. Drikkevann) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Nedslagsfeltene i sonene H110 er båndlagt etter annet lovverk med egne bestemmelser.

De øvrige bestemmelser i dette kapittel angir særskilte klausuleringsbestemmelser for nedslagsfelt for drikkevannskilden Askevatnet – hensynssone H110_4, H110_5, H_110_6 og H110_7. Bestemmelser i pkt. 13-2 – pkt. 13-15 gjelder for hele nedslagsfeltet. Bestemmelser i pkt. 13-16 - pkt. 13-18 gjelder bare for det umiddelbare nedslagsfelt til drikkevannskilden - hensynssone H110_5.

Pkt. 13-2 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Følgende bestemmelser fastsetter regler for all aktivitet tilknyttet drikkevannskilden Askevatnet og dets nedbørsfelt. Bestemmelsene skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen for drikkevannskilden.

Bestemmelsenes formål er å sikre drikkevannskvaliteten til Askevatnet, og presisere innholdet i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 4. desember 2001 § 4.

Askøy kommune er vannverkseier.

Bestemmelsenes pkt. 13-16 – 13-18 fastsetter særbestemmelser for hensynssone H110_5.

Pkt. 13-3 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Tillatelse som er gitt i eller i medhold av restriksjonsbestemmelsene gir ikke tillatelse til å iverksette tiltak, dersom offentlig tillatelse er nødvendig etter annet regelverk, eller dersom aktiviteten er forbudt etter annet regelverk. Det gjelder et generelt lov- og forskriftsfestet forbud mot alle aktiviteter i og på Askevatnet og i dets nedbørsfelt som kan medføre fare for forurensing av drikkevannet, jfr. Drikkevannsforskriftens § 4, uavhengig av om aktiviteten uttrykkelig er nevnt i restriksjonsbestemmelsene og selv om disse åpner for den aktuelle aktivitet.

Pkt. 13-4 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det tillates ikke etablering av nye, private vannforsyningsanlegg eller nye tilknytninger til eksisterende, private vannforsyningsanlegg uten etter godkjenning fra vannverkseier.

Alle avløp skal være tilknyttet offentlig anlegg. Det er ikke tillatt med private avløpsløsninger, herunder enhver form for private toalettløsninger, i nedbørsfeltet.

Fritidseiendommer i nedbørsfeltet er forpliktet til å tilknytte seg offentlig vann og avløp, jfr. pbl. § 27-1 og § 27-2, jfr. også § 30-6.

Pkt. 13-5 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er ikke tillatt å deponere gjenstander, avfall, slam eller lignende i nedbørsfeltet.

Det er ikke tillatt å utøve bruk av eiendom/bygning som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

Etablering og bruk av landbruksvei/skogsvei er tillatt. Eksisterende og nye veier skal stenges med bom.

Pkt. 13-6 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er forbudt å oppbevare eller bruke faste eller flytende stoffer, herunder olje og oljeprodukter, av sådan art eller i slike mengder at stoffene kan medføre fare for forurensing av vannkilden. Eksisterende olje, drivstoff- og/eller kjemikalietanker, fat e.l. skal fjernes, med unntak av tanker til husholdningsbruk og landbruk. Tanker som ikke fjernes skal sikres mot lekkasje til grunnen. Tanker med risiko for forurensning skal erstattes med nye tanker. Erstatningstank skal maksimalt være 1,2 m3.

Pkt. 13-7 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er forbud mot lagring og bruk av pesticider (plantevernmidler) i fareklasse ” Tx - Meget giftig”, ” T - Giftig” og ”Xn – Helseskadelig”.

Vannverkseier kan gjøre unntak for lagring og bruk av slike produkter til landbruksvirksomhet, men aldri nærmere enn 50 m fra vann eller tilløp.

Pkt. 13-8 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det tillates ikke nydyrking av mark med mindre det dokumenteres at arealet dreneres ut av nedbørsfeltet. Nydyrking og masseutskiftning er uansett forbudt nærmere enn 50 meter fra vann og tilløp.

All gjødsling skal skje etter plan godkjent av vannverkseier. Bruk av kloakkslam tillates ikke.

Pkt. 13-9 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Nyetablering av næringsvirksomhet som kan medføre forurensende utslipp er forbudt.

Pkt. 13-10 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Beiting, riding og annen ferdsel av husdyr skal skje på en måte som ikke medfører fare for forurensing av vannkilden. Hund skal holdes i bånd. Avføring fra hund og hest skal samles opp og bringes ut av nedbørsfeltet. Bading av dyr er forbudt.

Pkt. 13-11 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er forbudt å bringe inn nye, levende organismer/ arter i nedbørsfeltet.

Pkt. 13-12 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det tillates ikke ferdsel eller annen aktivitet, herunder bading, i eller på vann/ islagt vann, med unntak av nødvendig aktivitet for drift av skog og vannverk. Fløting av tømmer nærmere enn 100 meter fra inntak til renseanlegget er ikke tillatt. I forbindelse med fløting kan kun båt med elektrisk motor benyttes.

Pkt. 13-13 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Fisking er kun tillatt for grunneiere med fiskerettigheter i nedbørsområdet. Det er ikke tillatt å leie ut eller selge fiskekort.

Pkt. 13-14 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er ikke tillatt med organiserte fritidsaktiviteter, leirslagning, stevner eller lignende. Militærøvelser tillates ikke. Det er heller ikke tillatt for enkeltpersoner å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir.

For eksisterende idrettsanlegg i nedbørsfeltet, herunder Ravnanger og Finamyren, kan etablert virksomhet fortsette. Stevneaktivitet skal godkjennes av vannverkseier, og det kan settes vilkår for å hindre forurensning. Motorsport og lignende aktivitet på anleggene er forbudt. Anleggene skal til enhver tid oppfylle offentligrettslige krav.

Pkt. 13-15 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Jakt i nedbørsfeltet må ikke medføre risiko for forurensing av vannkilden. Slakting skal utføres i en avstand på minimum 50 meter fra vann og tilløp.

Pkt. 13-16 *(H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 eller 20-3 med følgende unntak:

- All aktivitet som er nødvendig i forbindelse med etablering av offentlig vann- og avløpsanlegg, samt senere vedlikehold og endringer som vannverkseier beslutter.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer som ikke medfører flere boenheter.
- Gjenoppbygging med samme antall bruksenheter etter brann/naturskade.
- Oppføring av bolig på gårdsbruk som er nødvendig for gårdsdriften, og oppføring og/ eller nødvendig endring av driftsbygning på gårdsbruk som ledd i gårdsbrukets normale drift.
- Etablering av skogsvei for nødvendig skogsdrift

Pkt. 13-17 *(H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Lagring og bruk av gjødsel, utefôring eller annen organisert samling av dyr, herunder beiting av dyr, tillates ikke uten etter godkjennelse fra vannverkseier.

Det er ikke tillatt å øke spredearealet.

Pkt. 13-18 *(H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Det er ikke tillatt med kompostering og barkfyllinger. Det er heller ikke tillatt å transportere jord eller andre masser inn i nedbørsfeltet.

Kapittel 14 – Støysone

Pkt. 14-1 *(H210 Støysone – Rød sone iht. T-1442) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

I soner H210 (røde støysoner) tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.

Som bygninger med støyfølsom bruk regnes bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbolig, kirke og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygninger med tilsvarende bruksformål, jfr. T-1442.

Forbudet i 1. ledd er ikke til hinder for tiltak på eksisterende bebyggelse med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

Pkt. 14-2 *(H220 Støysone – Gul sone iht. T-1442) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

For områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål og LNF-områder med bestemmelser om spredt boligbebyggelse som ligger i soner H-220 (gule støysoner), kreves en støyfaglig utredning før området kan vurderes utnyttet med ny bebyggelse til støyfølsom bruk, jfr. pkt. 14-1, 2. ledd. Utredningen må dokumentere at krav i gjeldende regelverk tilfredsstilles.

Kapittel 15 – Faresone

Pkt. 15-1 *(H360 Faresone – Skytebane) Hjemmel: Pbl § 11-8 a)*

Hensynssonen H360_1 ligger innenfor grensene til plan 118 – Munkebotn skytebane/aktivitetssenter og bestemmelsene til planen skal legges til grunn for tiltak i sonen, jfr. pkt. 1-1.

Kapittel 16 – Sone for båndlegging

Pkt. 16-1 *(H710 Båndl. for regulering etter pbl) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Sone for båndlegging i påvente av reguleringsvedtak etter plan- og bygningsloven.

Båndlegging i påvente av reguleringsvedtak etter plan- og bygningsloven er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

Pkt. 16-2 *(H720_1 og -2. Båndl. etter lov om naturvern) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Båndlagt med hjemmel i lov om naturmangfold.

Pkt. 16-3 *(H730_1, -2, -3 og -4 Båndl. etter lov om kulturminne) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Båndlagt med hjemmel i lov om kulturminne. Alle tiltak må avklares med kulturvernmyndighet.

Pkt. 16-4 *(H740_1 og -2. Båndl. etter andre lover) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Militært forbudsområde båndlagt med hjemmel i lov om forsvarshemmeligheter med tilhørende forskrift om militære forbudsområder.

Kapittel 17 – Gjennomføringssone

Pkt. 17-1 *(H810 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging) Hjemmel: Pbl § 11-8 e)*

Ved regulering av H810_1, H810_2 og H810_3 skal det utarbeides områdeplaner før det utarbeides detaljreguleringsplaner. Arealet i sonen skal vurderes i sammenheng med arealet avsatt til sentrumsformål for å sikre areal til nødvendige sentrumsfunksjoner og legge til rette for fortetting av boligområder.

DEL 4 –RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn

Pkt. 18-1 *(H530_1, -2, -3, -5 og -6. Hensyn friluftsliv) Hjemmel: Pbl § 11-8 c)*

- H 530_1: Fromreide, gnr 29 bnr 203
- H 530_2: Skorpo, ingen, gnr 12 bnr 627
- H 530_3: Hetlevik, gnr 13 bnr 3
- H 530_5: Fylling til Ramsøy, gnr 19 bnr 258
- H 530_6: Øy utenfor Merkesvik, gnr 39 bnr 24

I sonene H530_1, H530_2, H530_3, H530_5 og H530_6 er friluftsliv den dominerende interessen. Områdene må ivaretas slik at de er tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende stier og tilkomst til disse skal ivaretas.

Pkt. 18-2 *(H530_4, -7, -8 og -9. Markaområdene – Hensyn friluftsliv) Hjemmel Pbl § 11-8 c)*

- H 530_4: Dyrdalsfjellet
- H 530_7: Follesemarka
- H 530_8:Tveitaskogen
- H 530_9: Kolbeinsvarden

Sonegrensene til H530_4, H530_7, H530_8 og H530_9 markerer grensen mellom kommunens større tur/frilufts områder avsatt til LNF-formål og de tilliggende områdene avsatt til andre formål. Innenfor disse sonene skal naturkvaliteter og områdets verdi for friluftsliv og landbruk ivaretas på lang sikt. Eksisterende stier og tilkomst til disse skal ivaretas.

Alle tiltak i strid med arealformålet og hensynet til friluftsliv bør unngås. Det kan tillates etablering av nødvendige kommunaltekniske anlegg av samfunnsnyttig karakter.

Pkt. 18-3 *(Hensyn grønnstruktur) Hjemmel: Pbl § 11-8 c)*

Område nr. refererer til temakart, nr. i parentes refererer til hensynssone i plankartet.

Område 1(H 540_1): Gamle Marikoven/Hjeltaneset
Eldre ferdselsvei mellom gamle Marikoven og Straumberget er svært viktig. Den fungerer blant annet som tilkomst til badeplass og skal ivaretas.

Område 2 (H 540_2): Pøyla- Eidsvika
Viktig turområde og badeplass i området skal opprettholdes. Bratte silhuetter skaper et landskapsrom som må bevares.

Område 3(H 540_3): Tresvatnet med vassdrag
Vassdrag med tilhørende lokalt viktig naturtype skal skjermes mot inngrep. Prioritert A- område i forslag til kulturminneplan.

Område 4 (H 540_4): Damskjærneset- Follesemarka (gjennom Haugadalen)

Gjennomgående grønnstruktur fra tilgjengelig strandsone til turområde i Follesemarka skal opprettholdes. Det må spesielt tas hensyn til gammelt veifar mellom Strusshamn og Hetlevik.

Område 5 (H 540_5): Inngang til Krokåsdalen
Tilkomst til Krokåsdalen og til hensynssonen for Follesemarka (H 530_7) må ivaretas. Det bør skal tas hensyn til at deler av området blir brukt til lek.

Område 6 (H 540_6): Klubben- Dyrdalsfjellet
Tilkomst til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og tilkomst til strandsone må ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør grønnstrukturen ivaretas.

Område 7 (H 540_7): Holmedalen
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4). Tilkomst til utsiktspunkt på "Gråskolten" må ivaretas.

Område 8 (H 540_8): Kleppestø skole, fra Holmedalen
Grønn korridor fra Holmedalen til Kleppestø barneskole må ivaretas. Bekken langs veien skal i størst mulig grad beholdes åpen.

Område 9 (H 540_9): Klubben – Solfjell - Kleppestø
Strandsone med badeplass skal holdes tilgjengelig for allmennheten. Grønnstrukturen skal ivaretas i områdeplan.

Område 10 (H 540_10): Vatnavatnet
Åpent vann og parkanlegg i sentrumsområde skal ivaretas.

Område 11-12(H 540_11 og H 540_12): Florvåg- Kjærlighetsstien- Bergheim
Den gamle ferdselsveien (Kjærlighetstien) fra Florvåg til Bergheim er kulturhistorisk viktig og skal ivaretas. Det skal tas hensyn til at det er kulturminner og lekeområder for barn i området. Sti fra Ekrene til Kopparvatnet må ivaretas.

Område 11-12 (H 540_11): Bergheim- tilkomst til marka
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området fra Bergheim og til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9).

Område 13 (H 540_13): Skjøndal
Området brukes til akebakke/lek og skal ivaretas. Viktig tilkomst til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) må sikres.

Område 14 (H 540_14): Nyavatnet
Ved eventuell ny regulering av området skal det stilles krav om etablering av tilkomst som er egnet til å sikre tilgjengelighet frem til Nyavatnet.

Ved evt. utbygging bør det kreves at det etableres tilkomst til Nyavatnet for allmennheten slik det er tiltenkt i opprinnelig reguleringsplan

Område 15 (H 540_15): Nedre Kleppe
Grøntdrag mellom hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og større naturområde ved Krokåsdalen og Follesemarka skal opprettholdes.

Område 16 (H 540_16): Kvernhusdalen

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4).

Område 17 (H 540_17): Dyrdalsfjellet- Kleppe- Kolbeinsvarden
Gjennomgående grønnstruktur fra Dyrdalsfjellet til Kolbeinsvarden skal opprettholdes. Tilkomst til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og tilkomst til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) skal ivaretas.

Område18 (H 540_18): Norddal/Kleppe
Området skal ivaretas som et aktivt nærturområde med opparbeidede stier og lekeområde for skole og barnehage.

Område 19 (H 540_19): Sprengsdalen
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9).

Område 20 (H 540_20): Pollelven
Elvens vannkvalitet og naturlige løp må ivaretas og alle tiltak som er egnet til å påvirke disse forholdene må unngås.

Elven skal ikke forringes, 30 meters grense til vassdrag må overholdes. Vann som tilføres elven må ikke være forurenset fra menneskelig aktivitet. Endring av hydrologiske forhold må ikke forekomme uten faglig vurdering i forhold til naturmangfoldloven.

Område 20 (H 540_20): Munkebotn vest
Gjennomgående grønnstruktur fra hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) til Dronningen og viktig viltkorridor skal opprettholdes.

Område 20 (H 540_20): Nordre Sprengsdalen
I området er det flere innfallsporter i til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) som skal opprettholdes for ferdsel. Myrområde og vassdrag bør skjermes mot inngrep.

Område 21-22 (H 540_21 og H 540_22):Kringkasteren/Sandvikshaugane
Stier i området skal ivaretas for gjennomgang til større grøntarealer. Kringkasteren er fredet og området rundt må spesielt tas hensyn til.

Område 23 (H 540_23): Olaviken
Stier og lekeområde skal bevares. Grønn korridor ned til Hopsvatnet skal holdes åpent.

Område 24 (H 540_24): Eide
Grønnstrukturen skal opprettholdes som et sammenhengende belte fra strandsonen ved Eide til friluftsområde i Tveitaskogen. Gir turmuligheter i et område i sterk vekst.

Område 25 (H 540_25): Litleskoglia/Arhusvegen
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Tveitaskogen (H530_8).

Område 26 (H 540_26): Tveitedalen til Buneset
Bekken må skjermes mot inngrep som kan ødelegge gytemulighetene for ørret. Kantvegetasjonen må opprettholdes for å skjerme bebyggelse mot trafikkstøy.

Område 27 (H 540_27): Kvernavatnet
Området har et verdifullt naturmiljø som skal bevares. Vannkvaliteten må sikres og tiltak som er egnet til å påvirke denne skal unngås.

Område 28 (H 540_28): Ramsøy
Strandsone i tett utbygget område skal holdes tilgjengelig. Nærturområde med stier og fiskeplass skal ivaretas.

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner

jf. bestemmelsenes pkt 1-1.

Planid	Plannavn	Ikrafttred.
00001-00	Nedre Kleppestø	29.04.1968
00002-00	Vest for rådhuset	17.09.1969
00002-01	Reg.endring gnr 7, bnr 7 og 552, Utvidelse av P-plass i Holmedalen	05.11.1981
00002-02	Reg.endring vedr. vegbredde og gjennomkjøringsmulighet, Dalavegen	21.02.1985
00002-03	Gnr.7 bnr 12, 16 m.fl., Kleppestø	11.03.1991
00003-00	Myrane - øvre Kleppestø	29.04.1968
00003-01	Omreg. til terassehus, Myrane, Bergheim	01.09.2004
00004-00	Øvre Kleppe, Kleppestø	08.10.1970
00004-01	Reg.endring for gnr. 8, bnr. 28, Ø. Kleppe	30.06.1977
00004-02	Reguleringsendring, Øvre Kleppe	10.10.1996
00005-00	Tomteselskapets felt - Øvre Kleppe	12.10.1967
00007-00	Dyrdalsfjell - Kleiva, Øvre Kleppe	14.03.1969
00007-02	Reg. endr. for veg Flossmyra, Øvre Kleppe	17.10.2002
00008-00	Del av Nedre Kleppestø	10.04.1973
00008-02	Omregulering Terrassehusprosjekt Nedre Kleppestø	23.10.2003
00008-03	Reg. endring for omlegging av RV 562 nord for Kleppestø senter	13.11.1986
00008-04	Reg. endring for fortau langs RV 562	22.09.1983
00010-00	Nordre Grøndal	05.03.1974
00011-00	Ekrene / Moteidet	05.04.1972
00012-00	Område ved Nyavatnet	21.07.1969
00014-00	Bakarvågen, Søre Erdal	03.01.1968
00014-08	Reg.endr. gnr 6, bnr 107 – Florv. (Bakarvåglien.)	21.02.2002
00014-10	Reg.endr. gnr.6, bnr. 1126- Bakarvåglien	28.11.2002
00014-13	Reg.endr. Gnr 6, bnr 147, Florvåg	30.04.1975
00014-14	Reg.endr. ved Gamle Erdal skole	08.11.1984
00014-15	Reg.endr. Gnr 5, bnr 117, 85, 121, 300, 601 m.fl.	22.02.1990
00015-00	Kleppestø / Florvåg	10.12.1959
00015-10	Gnr, 6 bnr 980 og 3, Olatunet, Florvåg	10.06.1999
00015-12	Vei til gnr.6, bnr. 302 m.fl. - Florvåg	25.08.2005
00015-14	Reg.endr. for del av gnr 6, bnr 442, Florvåg	03.03.1977
00015-15	Reg.endr. for del av Olahaugen, gnr 6, bnr 540, 37 og 980	15.12.1988
00015-16	Reguleringsendring for del av gnr 6, bnr 37 m.fl., Florvåg	28.09.1989
00015-17	Gnr 6, bnr 295, 980 m.fl. Del av Olahaugen	15.05.1997
00016-00	Follese	07.07.1967
00016-07	Del av Follese, gnr.12, bnr.428 m.fl.	12.08.1997
00016-11	Reg.endring Follese, gnr. 12, bnr. 8,89,115,117 m.fl.	16.10.1980
00016-12	Reg. endring Follese, gnr. 12, bnr. 503,1337 m.fl.	14.11.1985
00017-04	Omregulering, gnr.13, bnr.5	24.01.2002
00017-06	Regulering til bolig-, kontor- og naustformål på gnr.13 bnr 79, 486 m.fl.	23.10.2003
00017-10	Hetlevik skuleområde	04.07.1963
00017-11	Veikryss ved Hetlevik skole	12.05.1977
00017-12	Reg.endring gnr. 13 bnr 91,96 og 173 m.fl.	14.11.1985

00017-13	Reg.endring gnr. 13, bnr 242	25.06.1987
00019-00	Basneset, Hetlevik	28.04.1970
00020-00	Kråke-/ Håvestølen	12.06.1969
00021-00	Ekrene / Follese	18.03.1969
00022-00	Holmedalen - del av Øvre Kleppe	14.12.1973
00022-13	Veg fra Tøssedalen til Rundehaugen, Ø. Kleppe	29.09.2005
00022-17	Veg, Holmedalen	22.05.2003
00022-18	Reg.endring gnr. 7, bnr. 87, 176, 216 m.fl.	16.09.2004
00022-21	Reg.endring gnr 8, bnr 44, Øvre Kleppe	25.08.1994
00023-00	Adolf Olsens Eiendom, Marikoven	25.06.1969
00024-00	Løype, Follese	20.04.1970
00025-00	Helsetunet, Myrane	05.10.1971
00025-01	Vedr. plan 25 og 43, (Myrane) Forslag til omregulering	25.10.1990
00026-00	Skarhaug, Skarholmen	18.11.1970
00027-00	Alvheim, Søre Erdal	08.10.1971
00028-00	Maltvikneset	12.12.1973
00029-00	Slettenfeltet (Åsenfeltet)	26.08.1975
00029-01	Reg.plan/endring for tomtene 127, 127A m.fl.	21.11.1979
00030-00	Varøyprosjektet	07.02.1975
00032-00	Del av Nordre Krokås	10.07.1975
00032-03	Reg.endr for terrassehus gnr 14, bnr 229	14.10.2004
00032-05	Del av Nordre Krokås, Reguleringsendring, gnr. 14, bnr. 64, 228 m.fl	17.03.2005
00032-06	Reguleringsendring, gnr. 14, bnr. 352 m.fl.	25.10.2007
00033-00	Del av Haugland / Ravnanger	07.02.1977
00033-06	Haugland/Ravnanger, gnr/bnr 16/70, 234, 262, del av 16/3,4,36	19.09.2002
00033-08	Endring for del av plan 33 - Ravnanger	15.10.1998
00034-00	Gnr. 19 bnr. 12 m.fl., Hanøy	27.02.1975
00035-00	Industriområde på Torvgarden, Øvre Kleppe	07.07.1976
00036-00	Thorsenfeltet, Florvåg	07.02.1977
00038-00	Idrettsplass og veg ved Veivågen, Hetlevik	23.06.1977
00039-00	Rindane, Florvåg	23.06.1977
00040-00	Hanøy kai	20.01.1977
00041-00	Frydenlund, Nordre Erdal	27.03.1980
00042-00	Svartskogheiane	09.02.1977
00043-00	Myrane, Kleppestø	24.04.1978
00043-02	Vedr. plan 25 og 43 (Myrane) Forslag til omregulering	25.10.1990
00044-00	Slettebrekka, øvre del	14.04.1978
00045-00	Industriområde ved Sandvika, Florvåg	18.04.1979
00048-00	Del av Lindhaugen, Follese	19.04.1979
00049-00	Bastaneset, Florvåg	15.10.1979
00049-01	Gnr. 6, bnr. 118, 679,933,937 m.fl., Bastaneset, Florvåg	27.01.2005
00049-02	Vei til Bastaneset, Florvåg	05.08.1976
00049-03	Bastaneset, Florvåg. Innregulering av felles adkomst og kaiareal for industriområde.	06.01.1986
00050-00	Friområde Kollevåg	04.12.1979
00052-02	Reguleringsendring industriområde Mjølkevikvarden	22.10.1987
00054-00	Boligområde Tveit	22.09.1983
00054-05	Reg.endring for tomtene 17,18,19 og 20, Tveit	22.02.1990
00056-00	Endret reguleringsplan - gnr.8 bnr. 7 m.fl., Øvre Kleppe	23.06.1977

00057-00	Skansen Florvågøy	14.11.1985
00059-00	Flagget, Strusshamn	24.05.1984
00059-04	Endret vegløsning Flagget, Strusshamn	14.12.2000
00060-00	Erdal kirketomt	13.05.1982
00061-00	Ask kirke og gravplass	26.05.1983
00063-00	Løfjellområdet	24.06.1982
00065-00	Strusshamn senter	24.11.1983
00065-01	Beb.plan for del av Strusshamn senter	27.09.2001
00065-04	Ny bebyggelsesplan, mindre vesentlig reg. endring	19.11.2004
00066-00	Holadalen Erdal	24.11.1983
00067-00	Skiftesvik	28.04.1988
00068-00	Marikovneset, del av gnr 12	14.11.1985
00068-02	Del av Marikovneset	12.12.1996
00069-00	Djupedalen, Herdla	14.11.1985
00071-00	Rutelagets boligfelt, Søre Haugland	17.04.1986
00073-00	Tilførselsveger til Askøybroen	25.02.1988
00074-00	Ballbane vedTræet skole	28.09.1989
00075-00	Signalneset, Marikoven	25.06.1987
00077-00	Privat boligområde Tveit, del av gnr. 17 bnr. 49	13.11.1986
00078-02	Del av gnr. 32 bnr. 8 m.fl., Nordre Haugland, Reguleringsendring	14.03.2006
00079-00	Gamle Strusshamn	20.06.1991
00079-01	Hamna, Strusshamn. Endring vedr. parkering og gjestgivertomten	11.06.1998
00079-02	Omregulering ved Andedammen	20.01.2000
00080-00	Eldresenter, Fromreide	27.04.1989
00081-00	Friområde Øvre Kleppe	22.02.1990
00082-00	Boligområde, Merkesvik	22.02.1990
00084-00	Del av fylkesveg R-212, Kleppestø Hetlevik, parsell Flagget-Lindhaugen	05.09.1989
00085-00	Del av gnr.18 bnr. 9 m.fl., Kollevåg	28.02.1991
00085-05	Kollevåg, gnr.18, bnr. 9 m.fl. Reguleringsendring felt A og B.	13.12.2006
00086-00	Gnr. 17 bnr. 243 m.fl., Storheia, Kollevåg	28.02.1991
00087-00	Parsell av fylkesveg 214, Strusshamnsvannet - Strusshamn senter	27.02.1992
00089-00	Boligområde på Tveit, Askøy Gnr. 17 bnr. 109 og121	24.10.1991
00091-00	Svebråtet, Strusshamn	17.12.1992
00092-00	Omregulering gnr.7 bnr. 37, 38 m.fl., Kleppestø	28.02.1991
00093-00	Del av gnr.13 bnr. 400, m.fl., Hetlevik	27.12.1995
00096-00	Seilsportsenter, Kollevåg, Hanøytangen ind.omr, justering	27.10.1994
00097-00	Gnr.6 bnr.203, 679 m.fl., Bastaneset, Florvåg	02.11.1992
00100-00	Gnr. 17 bnr.11, Kollevågtjern, Tveit	28.04.1994
00101-00	Kinna - del av gnr.21 bnr. 8, Davanger	21.05.1992
00102-00	Gnr. 8 bnr. 115, Øvre Kleppe	28.01.1993
00105-00	Del av FV 219 Ravnanger - Hanøy. Parsell Revura-Svartevatn	29.09.1994
00106-00	Gang - og sykkelveg langs FV R-220, mellom Davanger skole - Kinnafeltet	24.03.1994
00107-00	Del av Kleppestø sentrum	15.06.1995
00107-03	Reguleringsplan for gnr. 7 bnr. 870 Askøy kommune	22.02.2001
00109-00	Strømsnes boligområde	23.04.1998
00110-00	Omregulering Storebotn	18.11.1999
00113-00	Vei til Skarholmen	02.03.1995

00115-00	Forretningsområde på Juvik	15.06.1995
00115-01	Reguleringsplan for forretningsområde, Juvik, gnr.9, bnr. 148 m.fl.	02.09.2004
00116-00	132 kV Ravnanger - Merkesvik	19.05.1994
00117-00	Tveit kirke - Utvidelse gravplass	29.09.1994
00118-00	Munkebotn skytebane/aktivitetssenter	23.11.2000
00119-00	Ørnetua - del av Ramsøy	14.12.1995
00120-00	Industriområde på gnr. 9 bnr. 88 m.fl., Lavik - Nedre Kleppe	06.04.1995
00121-00	Omregulering Mjølkevikvarden industriområde	06.04.1995
00123-00	Reg. endring vedr. gnr. 6 bnr. 477, 949 m.fl., Florvåg	06.04.1995
00125-00	Friområde på del av gnr. 8 bnr. 437, Øvre Kleppe	13.11.1997
00126-00	Friområde og naust, gnr. 12, bnr. 97 m.fl., Veivågen, Hetlevik	15.10.1998
00127-00	Mjølkevikvarden syd	06.05.1999
00128-00	Utbedring av FV 218 til Horsøy	11.06.1998
00128-01	Veg til Horsøy - endring av bestemmelsene § 5	14.10.2004
00130-00	Signalhaugen boligfelt, gnr. 12 bnr. 782 m.fl., Marikoven, Follese	08.04.1999
00133-00	Lønvarden	02.02.2006
00134-00	Laxeneset Herdla	11.03.1999
00135-00	Rv. 562, G/S-veg, Fauskanger	20.06.2001
00137-00	Krokåsdalsvegen	21.02.2002
00138-00	Ådlandsvik	25.10.2001
00139-00	Florvågbakken	28.10.1999
00141-00	Myra, Tveit, del av gnr.17, bnr. 23 og 235	27.04.2000
00142-00	Reguleringsplan Hauglandsøy, plan 142 del av Hauglandsøy	18.03.2004
00143-00	Reg.endr. - gnr 5, bnr 6 m.fl. - Erdal	15.06.2000
00144-00	Gnr.15, bnr. 265 m.fl.- Søre Haugland	23.03.2000
00145-00	Reg.plan Søre Haugland Gnr.15, bnr.14, 33,36,221 m.fl.	16.12.2004
00146-00	Skansen, Herdla	04.09.2003
00147-00	Follesevågen	23.05.2002
00148-00	F.v. Gang-/sykkelveg/fortau - Lindhaugen - Slettebrekklia	26.10.2006
00149-00	Erdal Ungdomsskole	24.04.2001
00150-03	Gnr.4 bnr.149, Rindane, Erdal	20.06.2012
00151-00	Gnr 6, bnr 125, 1114, m.fl. - Florvågøen	19.02.2004
00152-00	Søre Smørøskjeholmen	23.05.2002
00153-00	Gnr 1, bnr 16,17 m.fl. Minde, Ask	19.11.2001
00153-06	Mindre reguleringsendring av plan 153	24.04.2012
00154-00	Ytre Skarholmen	26.05.2005
00155-00	Forretningsområde Fromreide	22.03.2001
00156-00	Horsøy sør	24.01.2002
00157-00	Brattstien - Søre Haugland	13.05.2004
00158-00	Gnr.4, bnr.546, 554 m.fl., Strømsnes	12.06.2003
00159-00	Reg.plan for Skogstunet, gnr.10, bnr.168,m.fl., Vestmarka, Strusshamn	19.09.2002
00160-00	Ny kabeltrasse mellom Merkesvik på Askøy og Sture i Øygarden	19.09.2002
00161-00	Del av Tveit	04.09.2003
00162-00	Del av Naustviki, Davanger	11.12.2003
00163-00	Del av Juvik, gnr. 14, bnr. 167 m.fl.	20.03.2003
00164-00	Reguleringsplan for golfbane på Herdla	03.05.2007
00165-00	Vei over Dyrteigen på Ask	22.04.2004
00166-00	Gnr. 12, bnr. 145 m.fl., Hetlevik	17.03.2005

00167-00	Reguleringsendring for gnr.13, bnr.3 m.fl. , Hetlevik	29.09.2005
00168-00	Reguleringsplan idrettsanlegg/skoleområde Ravnanger	02.02.2006
00169-00	Del av Kollevåg	22.05.2003
00170-00	Reguleringsplan for del av RV 563, parsell Florvåg Erdal	22.04.2004
00171-00	NKS Olaviken Behandlingssenter, gnr. 4, bnr.718, 748 m.fl.	23.10.2003
00172-00	Gnr. 21, bnr. 479 m.fl., del av Davanger	23.09.2004
00173-00	Gnr. 17, bnr. 72 m.fl., Tveit	17.01.2005
00174-00	Del av Kollevåg - gnr.18, bnr.327, m.fl.	22.04.2004
00175-00	Reguleringsplan Stongafjellet – gnr. 10, bnr. 11 m.fl.	16.06.2005
00176-00	Smaleshaugen, Nedre Kleppe, gnr. 9, bnr. 7, 109, 299 m.fl	16.12.2004
00177-00	Gnr.9, bnr. 156 m.fl., Krokås	18.03.2004
00180-00	Gnr. 12 Bnr. 1130, Marikoven	17.03.2005
00181-00	Florvåg sentrum	10.11.2005
00182-00	Reguleringsplan gnr. 10 bnr. 76 og 192 Strusshamn	02.02.2006
00184-00	Reguleringsendring, gnr. 12 bnr. 14 m.fl., Follese	01.09.2005
00186-00	Reguleringsplan for del av gnr. 17 bnr. 266, barnehage m.m.,Tveit	27.01.2005
00188-00	Del av Lauvøy – gnr. 19 bnr. 4 m.fl. Parkering	29.09.2005
00192-00	Reg.plan boligformål gnr. 17 bnr. 181 m.fl.	14.12.2006
00193-00	Nedre Lindhaugen, gnr. 12 bnr. 4 m.fl.	09.02.2011
00194-00	Reg.plan boligformål gnr. 15 bnr. 14 m.fl.	16.03.2006
00196-00	Reg.plan Nordre Signalen, Herdla gnr. 42 bnr. 79 m.fl.	15.06.2006
00200-00	Reg.plan boligformål gnr 18 bnr bnr.2 mfl.	17.06.2009
00201-00	Reg.plan utvidelse av Storebotn Næringspark	21.06.2010
00202-00	Reg.plan naturpark på Davanger	28.10.2009
00203-00	Reg.plan Askøy Senter, Kleppe gnr. 9 bnr. 259 m.fl.	01.02.2007
00205-00	Reg.plan boligformål gnr. 10 bnr. 369 m.fl. Skarholmen	30.01.2008
00206-00	Reg.plan Lillestølen, Store Fauskanger	23.03.2011
00209-00	Del av Svartedalen, gnr.6, bnr.147 m.fl.	21.06.2007
00212-00	Reg.plan Del av Ravnangertua/Rispeleitet	25.10.2007
00214-00	Del av Rostaliene, gnr 14 bnr 211, 221 og 439	29.09.2010
00218-00	Del av Solhola, gnr.7 bnr. 599 m.fl.	23.09.2009
00219-00	Del av Austre Vardane, gnr. 4 bnr. 140 m.fl.	10.12.2008
00221-00	Reguleringsplan for Lille Lauvøy, gnr. 19, bnr. 258 m.fl.	01.02.2007
00223-00	RV 562 Fauskanger b&u skole – Skråmestø, g/s-vei med tilhørende infrastruktur	05.03.2008
00224-00	Gjenvinningsstasjon, Ravnanger	01.02.2007
00229-00	Eivika, Hanevik, vannbehandlingsanlegg/vanninntak/tilførselsvei	17.06.2009
00233-00	Grensedalen, Erdal, gnr.4 bnr.6 m.fl.	03.05.2012
00234-00	Gnr,21 bnr 479 m.fl., Davanger. Omregulering	21.06.2007
00237-00	Signalen, gnr.1 bnr.49 m.fl.	26.04.2012
00239-00	Haugland gårdsbarnehage, gnr.15 bnr.12	03.05.2007
00240-00	Skiftesvik Marina	03.02.2010
00242-00	Del av gnr. 32, bnr. 114, Nordre Haugland, Reguleringsendring, tomt 4 og 5	21.06.2007
00243-00	Damskjærshaugen	10.12.2008
00247-00	Vestheim, gnr 29 bnr 288 m.fl.	03.11.2011
00248-00	Holmedalen terasse, gnr. 7, bnr. 819 m.fl.	11.03.2009
00250-00	Nipa, Follese, gnr 12 bnr 736 m.fl.	15.12.2010
00256-00	Mjølkevikvarden Nord	05.05.2010

00263-00	Del av Furuneset, Kollevåg, gnr.18 bnr.9 m.fl.	17.06.2009
00265-00	Nordre Midtvarhaugane, N. Haugland	10.03.2010
00266-00	Energigården – Gnr.7 bnr.848 m.fl.	23.09.2009
00271-00	Horsøy industriområde	25.06.2008
00272-00	Rv 562 / Fv 212 Strusshamnkrysset, nytt kryss	17.06.2009
00274-00	Rv 563 Strømsnes – Hop, g/s-veg, vegutbedring	08.03.2012
00275-00	Fv 212 Slettebrekka – Hetlevik, del 1 (Hetlevik), g/s-veg vegutbedring	21.06.2010
00276-00	Fv 212 Slettebrekka – Hetlevik, del 2 (ny trassè)	15.12.2010
00278-00	Fv 213 Skiftesvik – Marikoven, g/s-veg, vegutbedring	09.12.2009
00279-00	Fv 216 Skansen (Kleppe), g/s-veg	24.09.2008
00291-00	Del av Sæterstølen, gnr.1, bnr.25 m.fl.	03.11.2011
00292-00	Fv. 223 Herdla, justering av vei med fortau og infrastruktur	09.02.2011
00299-00	Hundetjønna, gnr.17, bnr. 74 m.fl.	17.06.2009
00301-00	Kobbemyra, gnr.18 bnr.56, 58 m.fl., Kollevåg	09.12.2009
00303-00	Stølahaugen, del av gnr. 1, bnr. 17	05.05.2010
00306-00	Del av Kyrkjelemyra, komm.tek.anlegg, gnr.8, bnr.288 m.fl.	28.10.2009
00307-00	Norddal, Juvik gnr. 9 bnr.20 m.fl.	09.12.2009
00309-00	Bakarvågen Marina, gnr.6 bnr. 1095 m.fl.	23.09.2009
00311-00	Juvikflaten boligområde	03.11.2011
00315-00	Kleppestø panorama, gnr.7 bnr.228 og 899 m.fl.	22.11.2011
00319-00	Forretning/lager Møllervik, Florvåg, gnr.6 bnr.87 m.fl.	15.12.2011
00321-00	Del av Skogvikmyrane, gnr 4 bnr 390 og 1190 m.fl.	15.06.2011
00323-00	Del av Stølen, Follese, gnr 12 bnr 11 m.fl.	03.11.2011
00326-00	Reg.endring Kollevågtjern. Omlegging av veg og ny gangveg. Gnr.17 bnr 11 m.fl.	03.11.2011
00333-00	Industriområdet Sjølivet, gnr.6 bnr 3 m.fl., Florvåg	22.11.2011
00335-00	Omregulering gnr.9 bnr.366 m.fl. Storebotn	26.04.2012

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ

Telefon: 56158000

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ramsøyvegen 131, 5310 HAUGLANDSHELLA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 253 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

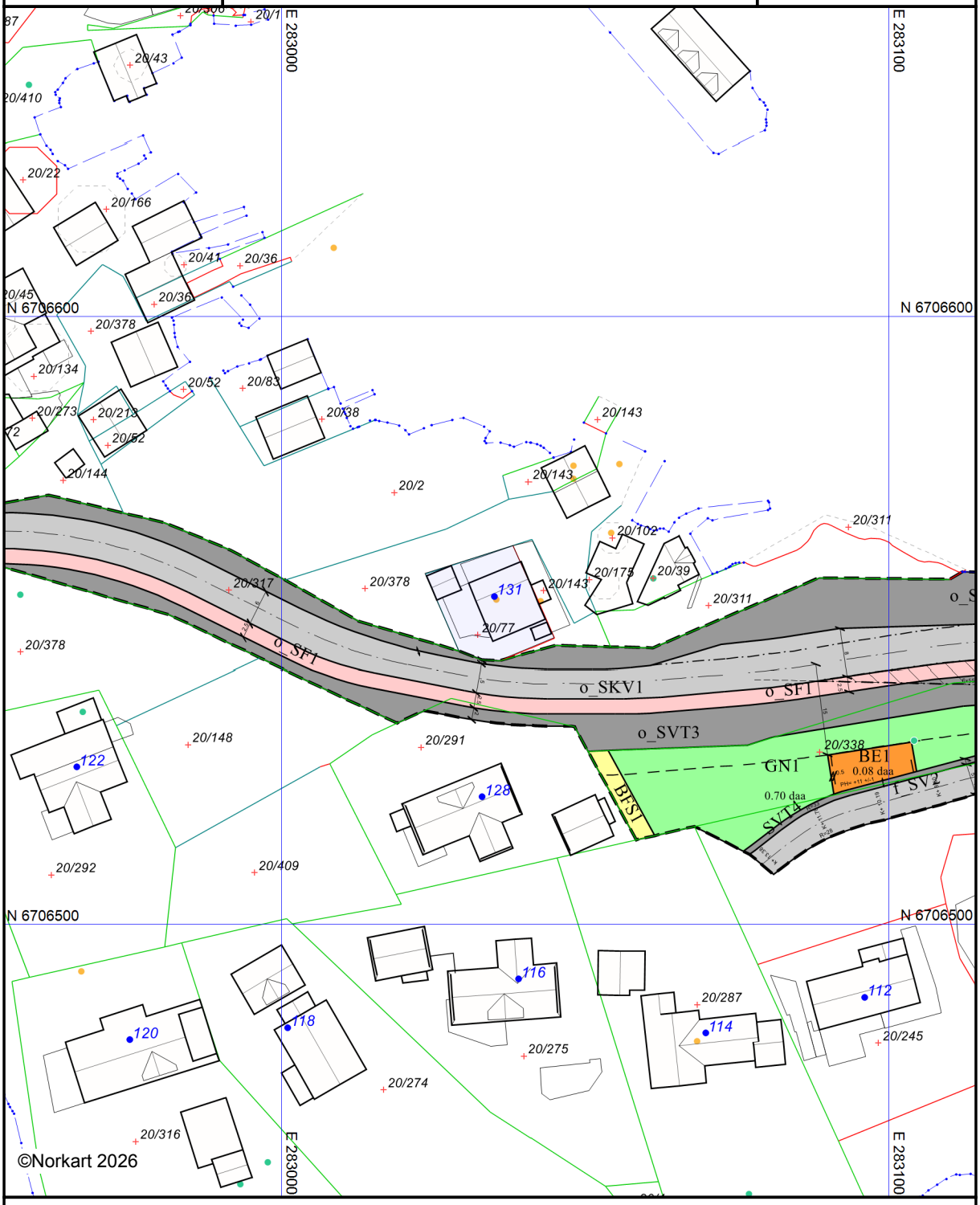
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/77
Adresse: Ramsøyvegen 131
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

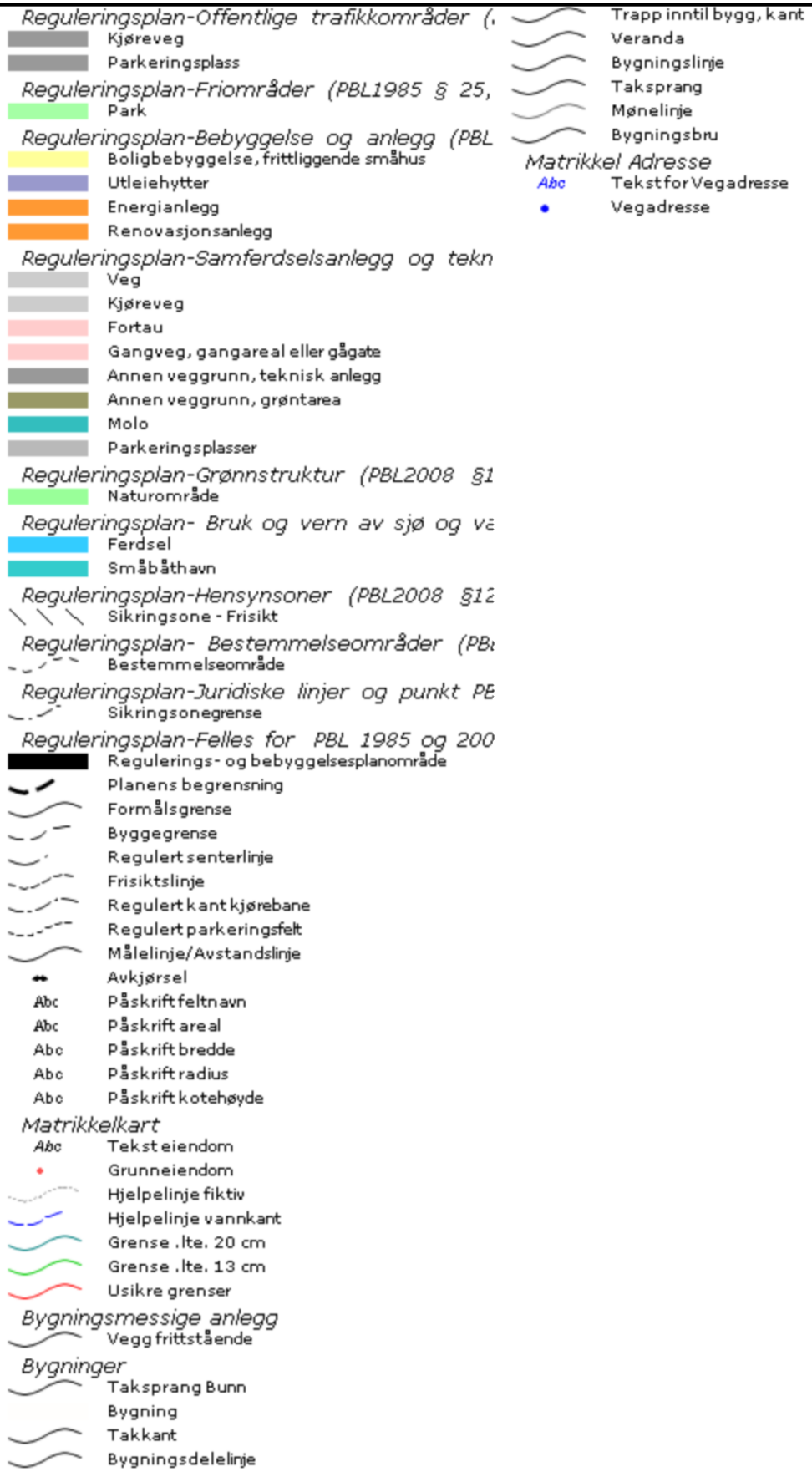
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



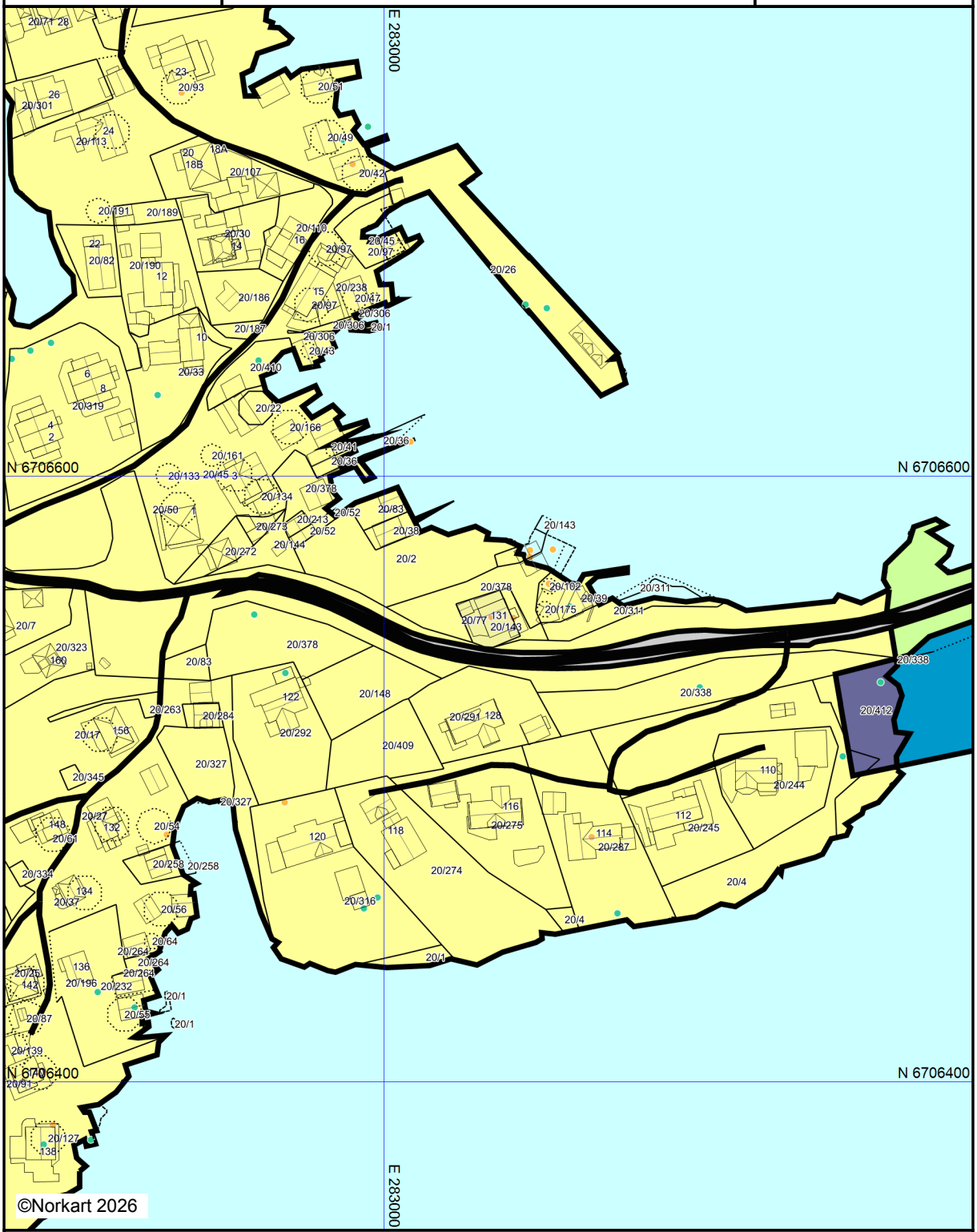
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/77
Adresse: Ramsøyvegen 131
Dato: 26.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - fremtidig
- Fiske - nåværende
- Akvakultur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Skipsled - nåværende
- Småbåtled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

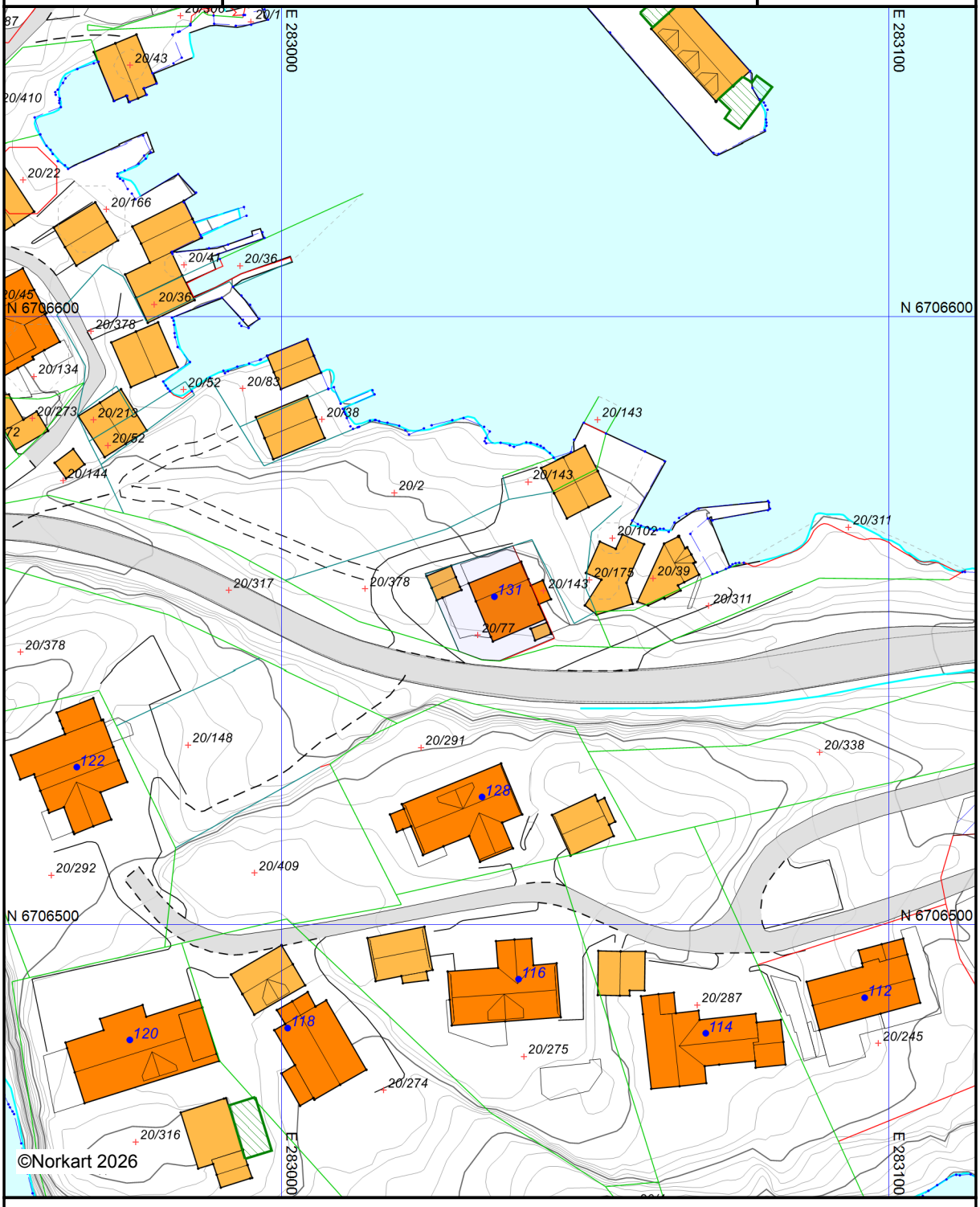
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 20/77
Adresse: Ramsøyvegen 131
Utskriftsdato: 26.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje vannkant

Grense .lte. 20 cm

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Bygningsendring

AndreTiltak - flate

TraktorvegSti

Traktor/Kjerreveg midt

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Vegdekkekant

Kjørebanekant

Vegskulderkant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Toppunkt

Kyst

Havflate

Kystkontur

Kystkontur tekniske anlegg

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsbru

Vegg frittstående

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

eksp. 7/11-11

Kleppestø 04.11.2011

Tore-Jan Monsen
Ramsøy

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	07/151-57	Hilde Birgitte Kalleklev	56158036	35001/11	GBNR C-20/0002

DS - GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - REVIDERT PLASSERING REDSKAPSBOD/DOBBELT NAUST
RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).
REVIDERTE TEGNINGER.

Saken er behandlet som saksnr DS 1536/11 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- UTM-sak 219/11 av 05.10.11.

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om reviderte tegninger for redskapsbod/dobbelt naust på gnr. 20, bnr. 2, 77 og 143, sted Ramsøy, mottatt 04.01.10.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d), og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt.

Søknaden er avslått i DS 1038/10 og i UTM-sak 82/11.

UTM ba om å få behandle saken på nytt da det kom nye opplysninger i saken. UTM gjorde i sak 219/11 følgende vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) for revidert plassering av redskapsbod/dobbeltnaust på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- *Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.*

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad, reviderte tegninger for redskapsbod/dobbelt naust, mottatt 04.01.10, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges det dispensasjon fra lovens § 11-6 (kommuneplanens arealdel, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d).
Som begrunnelse for dispensasjon anføres det at

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.

2. Øvrige vilkår:
Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.

Det henvises forøvrig til vedtak i DS 404/08 av 27.02.08.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Hilde Birgitte Kalleklev
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Hordaland Fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Rita Dora Olsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 18.05.2009

eksp 20/5

Tore Jan Monsen
Ramsøy

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	08/2604-23	Jørn-André E. Norstrand	56158109	14537/09	GBNR B-20/0077

GNR. 20 BNR. 77, RAMSØY - TERRASSE M/BOD, KARNAPP, GRILLHUS M.M.

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).

Saken er behandlet som saksnr. DS 679/09 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- Melding om tiltak, naboerklæringer, bilder, kart, plantegning, nabovarsel og referat fra forhåndkonferanse, mottatt 06.10.08.
- Mangelskriv fra Avd. for arealbruk, dat. 09.10.08.
- Oversendelse for uttale, dat. 13.10.08.
- Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 06.11.08.
- Varsel om pålegg, dat. 15.12.08.
- Epostkorrespondanse Askøy Kommune – Statens Bygningstekniske Etat, dat. 22.12.08.
- Notat, dat. 07.01.09.
- Redegjørelse for brannsikring, gjenpart av nabovarsling og erklæring, mottatt 13.01.09.
- Nabomerknad fra Magne Pedersen v/Advokat Roald Helgesen, mottatt 22.01.09.
- Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver og situasjonskart, mottatt 05.02.09.
- Melding om tiltak, situasjonskart, tegninger, gjenpart av nabovarsel og søknad om selvbygger, mottatt 23.02.09.
- Notat bilder befaring 27.02.09, dat. 04.03.09.
- Oversendelse for dispensasjon byggegrense fylkesveg, dat. 18.03.09.
- Dispensasjon for byggegrense fylkesveg fra Statens Vegvesen, mottatt 06.04.09.
- Mangelskriv fra Avd. for arealbruk, dat. 15.04.09.
- Redegjørelse for kompetanse som selvbygger, mottatt 24.04.09.
- DS 189/09 (selvbygger)

KOMMENTAR:

Det vises til melding om tiltak for oppføring av terrasse med underliggende bod, karnapp, grillhus, takoverbygg og heving av tak på gnr. 20, bnr. 77/143, sted Ramsøy, mottatt 06.10.08 og 23.02.09.

Søknaden er omgjort til søknad om tiltak da søknaden er i strid med kommuneplanens bestemmelse punkt 3.2.2.1 bokstav og på bakgrunn av tiltakets art (tilbygg over 50kvm og påbygg/fasadeendring).

Det er i vedtak av 03.04.09, mottatt 06.04.09, gitt dispensasjon fra byggegrense mot veg, jf. veglova §§ 29 og 30.

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel, boligområde.

Tiltaket er i strid med kommuneplanenes bestemmelse punkt 3.2.2.1 bokstav e som setter forbud mot at søknadspliktige tiltak mot sjø i eksisterende og planlagte byggeområder føres opp nærmere strandlinjen enn 30m. Søknaden er avhengig av dispensasjon i medhold av pbl. § 7 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Søknaden har vært oversendt Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid og Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdeling for uttale mht. dispensasjon fra overnevnte bestemmelsen.

Fylkesmannen i Hordaland har ingen særlige merknader til at dispensasjon innvilges.

Det er ikke mottatt uttale fra Hordaland fylkeskommune.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 94 nr. 3. Det er mottatt nabomerknad fra eier av gnr. 20, bnr. 175 – Magne Pedersen v/Advokat Roald Helgesen.
I merknaden påpekes det at tiltakshaver i 2007 fikk godkjent bruksendring av bygningen fra hytte til bolig på vilkår av at det ikke skulle foretas bygningsmessige endringer. Søknaden som nå er innkommet til kommunen dokumenterer at eier av bnr. 77 har foretatt vesentlige bygningsmessige endringer i strid med vilkårene i den innvilgede bruksendringen. Det anmodes om at Askøy Kommune reagerer strengt på det ulovlige tiltaket.

Det anføres videre at tiltakene strider mot byggeskikken i området og skaper større innsyn til bnr. 175.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknaden:
Tiltakshaver kan ikke se at hans bolig skiller seg fra stedets byggeskikk. På Ramsøy er det ca. 60 eneboliger som er bygget i ulike tidsperioder. En rekke av dem er over tid utbedret og tilpasset den enkeltes bruksbehov. Tiltakshavers bolig er på en etasje og tilpasset søkers behov. Sommeren 2008 ble huset malt grått for å ligge i pakt med naturen og være i henhold til kommunenes estetiske retningslinjer.

Når det gjelder innsyn til bnr.175 vises det til at dette er en naustetomt hvor tiltakshaver verken har mulighet for eller interesse av innsyn.

Bygningsmyndighetenes vurdering:

1. Vilkår i tillatelse til bruksendring
Det ble i vedtak av 12.03.07, DS 411/07, gitt tillatelse til bruksendring fra hytte til bolig for omsøkt bygning. I den anledning ble det gitt dispenasjon fra kommuneplanenes bestemmelse punkt 3.2.2.1 bokstav e (byggeforbud i 30metersbeltet mot sjø). Som begrunnelse for dispensasjon ble det blant annet vist til at søknaden ikke innebar bygningsmessige endringer i bygget. Som det fremgår var dette punktet ikke et vilkår for tillatelsen, men et moment som talte for dispensasjon.

Det er på det rene at omsøkte tiltak er utført uten forutgående tillatelse fra Askøy Kommune. Dette vil derimot ikke få betydning for behandlingen av søknaden. Plan- og bygningsloven er en "ja-lov", som innebærer at tiltakshaver har rett til å bygge dersom lovens vilkår er oppfylt. Det at tiltakshaver har utført tiltakene uten forutgående tillatelse er et utenforliggende hensyn som bygningsmyndighetene ikke har anledning til legge vekt på.

2. Estetikk
Etter plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 skal

> *"Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret".*

Bygningsmyndighetene har vært på befaring i området og kan ikke se at omsøkt tiltak verken i forhold til form, størrelse, plassering, takform eller fargebruk skiller seg vesentlig fra omgivelsene. Etter kommunens skjønn tilfredsstiller tiltaket *"rimelig skjønnhetshensyn ... i forhold til omgivelsene"*, jf. pbl. § 74 nr. 2.

3. Innsyn
Etter plan- og bygningslovens § 70 nr. 1 skal plasseringen av et søknadspliktig tiltak godkjennes av kommunen. Bestemmelsen forutsetter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle, hvor det, innenfor de begrensninger som følger av loven og planbestemmelser, er opp til bygningsmyndighetenes frie skjønn å bestemme bebyggelsens plassering.

Det følger av NOU 1982: 13 at bestemmelsen forutsettes praktisert slik at byggherrens ønske imøtekommes der ikke avgjørende grunner taler imot dette. På bakgrunn av uttalelsene i forarbeidene har Sivilombudsmannen lagt til grunn at ulempene for naboene må være kvalifiserte før bygningsmyndighetene kan gripe inn mot tiltakshavers ønsker, forutsatt at han holder seg innenfor de høyde- og avstandsbestemmelser som loven setter.

For at ulempene skal være kvalifiserte må plassering og høyde på omsøkt bolig medføre betydelig ulempe for f. eks naboer og omkringliggende miljø, jf. O Å 1991 s. 158:

> *"Riktignok er tap av utsikt for naboen et relevant moment i vurderingen av om tillatelse skal gis, men for å tillegge dette moment avgjørende vekt, må det forutsettes at det aktuelle utsiktstapet som følger av byggetiltaket medfører en betydelig ulempe for naboen."*

Klagers eiendom er en nøstetomt, og det skal etter bygningsmyndighetenes vurdering mye til før en anførsel om økt innsyn kan føre frem i et slikt tilfelle. Tradisjonell naustbruk medfører, både i omfang og karakter, en helt annen bruk av eiendommen enn vanlig boligformål, og grunneiers behov for skjerming i forhold til omgivelsene er lite fremtredende. Naustet er for øvrig uten vinduer i fasaden mot tiltakhavers eiendom. Kommunen kan ikke se at omsøkt tiltak medfører betydelige ulemper for klager i form av økt innsyn.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om terrasse med underliggende bod, karnapp, grillhus, takoverbygg og heving av tak, mottatt 06.10.08 og 23.02.09 på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilges det dispensasjon fra kommuneplanenes bestemmelse punkt 3.2.2.1 bokstav e. Som særlige grunner for å innvilge dispensasjon anføres det at tiltaket ikke vil ramme frilufts- eller naturverninteresser i området eller medføre ytterligere privatisering av strandsonen.

2. Plassering:
Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med situasjonskart og tegninger mottatt 06.10.08 og 23.02.09. I medhold av plan- og bygningslovens § 70 nr. 2a godkjennes tiltaket oppført i nabogrense mot bnr. 378, jf. erklæring mottatt 06.10.08.

3. Ansvarshavende:
I henhold til forskrift om godkjenning av foretak § 17 nr. 2. godkjennes Tore Jan Monsen som selvbygger, jf. DS 189/09.

4. Øvrige merknader/ vilkår:
a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
b) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.
c) Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk skal ansvarlig søker sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt kontrollerklæring (er).
d) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1. ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Det henvises for øvrig til vedlagt skriv om klagerett

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Jørn-André E. Norstrand
Jurist / saksbehandler

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Hordaland Fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Helgesen, Haugland & Espelid, Postboks 218, Postboks 7310, 5804 BERGEN

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

Statens vegvesen

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpenr. 10656/09 Avd. Saksh. JANN
06 APR 2009
År/Saksnr. 08/2604
Ark.kode P B-20/0077
Ark.kode S

Tore Jan Monsen
Ramsøy
5310 HAUGLANDSHELLA

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region vest Bergen distrikt	Roald Gulbrandsøy - 55516342	2009/057117-002		03.04.2009

Dispensasjon fra regler om byggegrense i veiloven.

Etter Deres søknad datert 23.02.09 gir vi med dette dispensasjon fra byggegrensen ved fv. 219 hp 50 km 4,040 for tilbygg til bolig med en avstand på 6,5 meter fra vegmidte til nærmeste bygningsdel på gnr. 20 bnr. 77 i Askøy kommune.

Vi gjør oppmerksom på at tillatelsen bare gjelder forholdet til vegloven, og ikke Deres rettigheter ovenfor eventuell annen grunneier. Dispensasjonen er gitt i samsvar med lovbestemmelsene om byggegrense i veglovens §§ 29 og 30 og på vilkårene som er nevnt nedenfor.

1. Bygningen må ikke nyttes til annet formål enn det som kommer frem av søknaden.
2. Dispensasjonen faller bort dersom omsøkte byggearbeid ikke er startet opp innen 3 år fra d.d.
3. Det er ikke grunnlag for krav mot Statens vegvesen på grunn av skade eller ulempe som følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen, med mindre det kan påvises uaktsomhet fra vegvesenet sin side.
4. Dersom bygget blir oppført i strid med vilkårene i denne dispensasjonen, kan bygget bli krevd fjernet med hjemmel i Veglovens § 36 uten omkostninger for Statens vegvesen.

Plan - og forvaltning
Med hilsen

for Odd Høydalsvik
senioringeniør

Roald Gulbrandsøy

1 vedlegg

Kopi: Askøy kommune.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Spelhaugen 12
5845 BERGEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

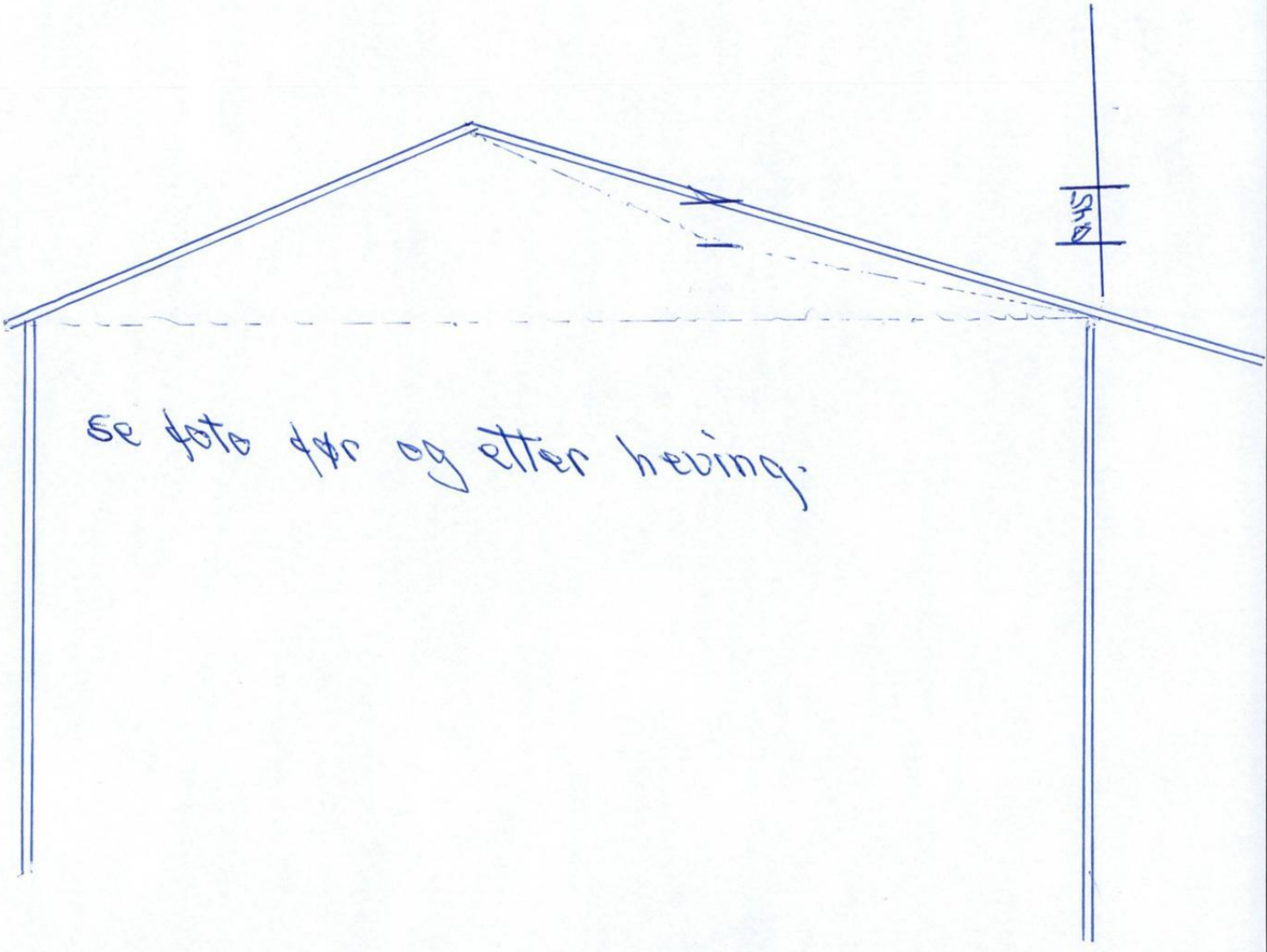
Tore Jan Monsen
Ramsøy
5310 Hauglandshella

Dato 20-2-2009

Askøy Kommune
Avdeling for arealbruk
v/ Nordstrand
Postboks 323
5323 Kleppestø

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksn.
23 FEB 2009
År/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

Tegning av heving av tak mot syd.



Tore Jan Monsen
Ramsøy
5310 Hauglandshella

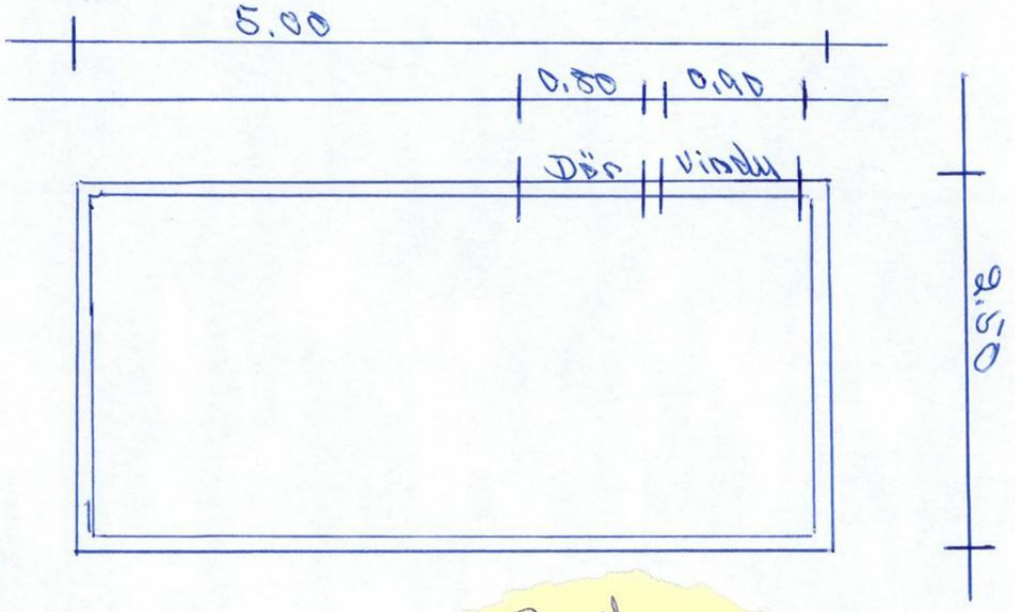
Dato 20-2-2009

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksn.
23 FEB 2009
År/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

Askøy Kommune
Avdeling for arealbruk
v/ Nordstrand
Postboks 323
5323 Kleppestø

Tegning av redskapsbod under terrasse i sydøstre hjørne.

Total høgde ca 1,80cm ca 12,5 kvm



Bod tilbygg balis.

11 m²

Tore Jan Monsen
Ramsøy
5310 Hauglandshella

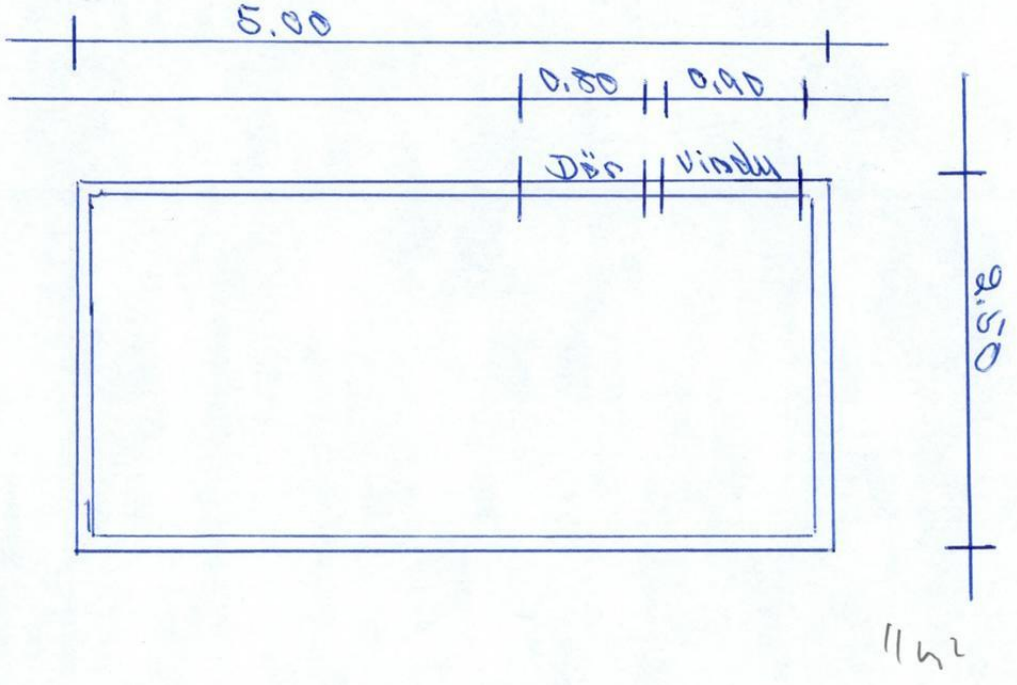
Dato 20-2-2009

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksn.
23 FEB 2009
År/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

Askøy Kommune
Avdeling for arealbruk
v/ Nordstrand
Postboks 323
5323 Kleppestø

Tegning av redskapsbod under terrasse i sydøstre hjørne.

Total høgde ca 1,80cm ca 12,5 kvm



Bod
tilbygg
bolig.

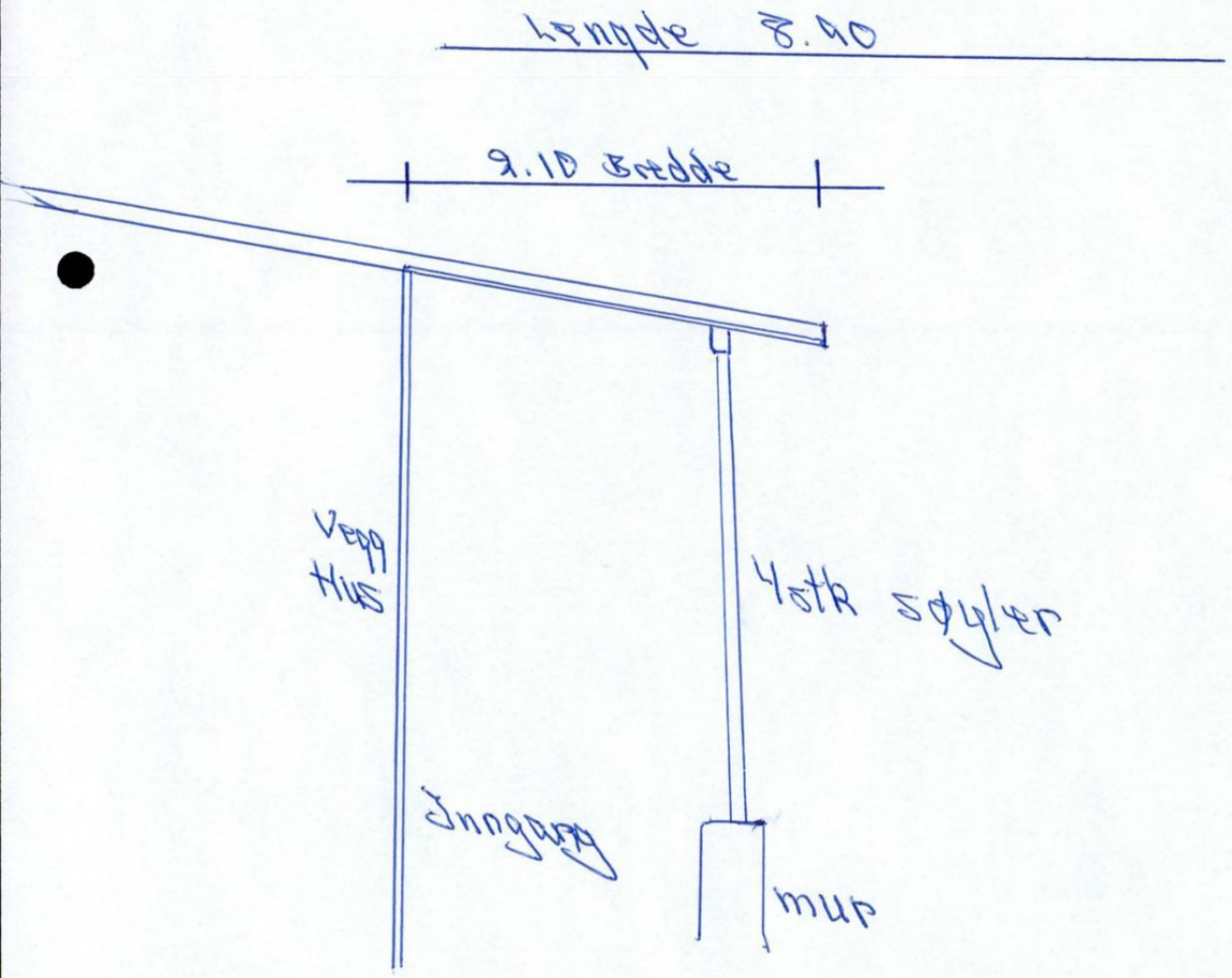
Tore Jan Monsen
Ramsøy
5310 Hauglandshella

Dato 20-2-2009

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksn.
23 FEB 2009
År/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode §

Askøy Kommune
Avdeling for arealbruk
v/ Nordstrand
Postboks 323
5323 Kleppestø

Tegning av overbygg over inngangspartiet mot syd.



Tore Jan Monsen
Ramsøy
5310 Hauglandshella

Dato 20-2-2009

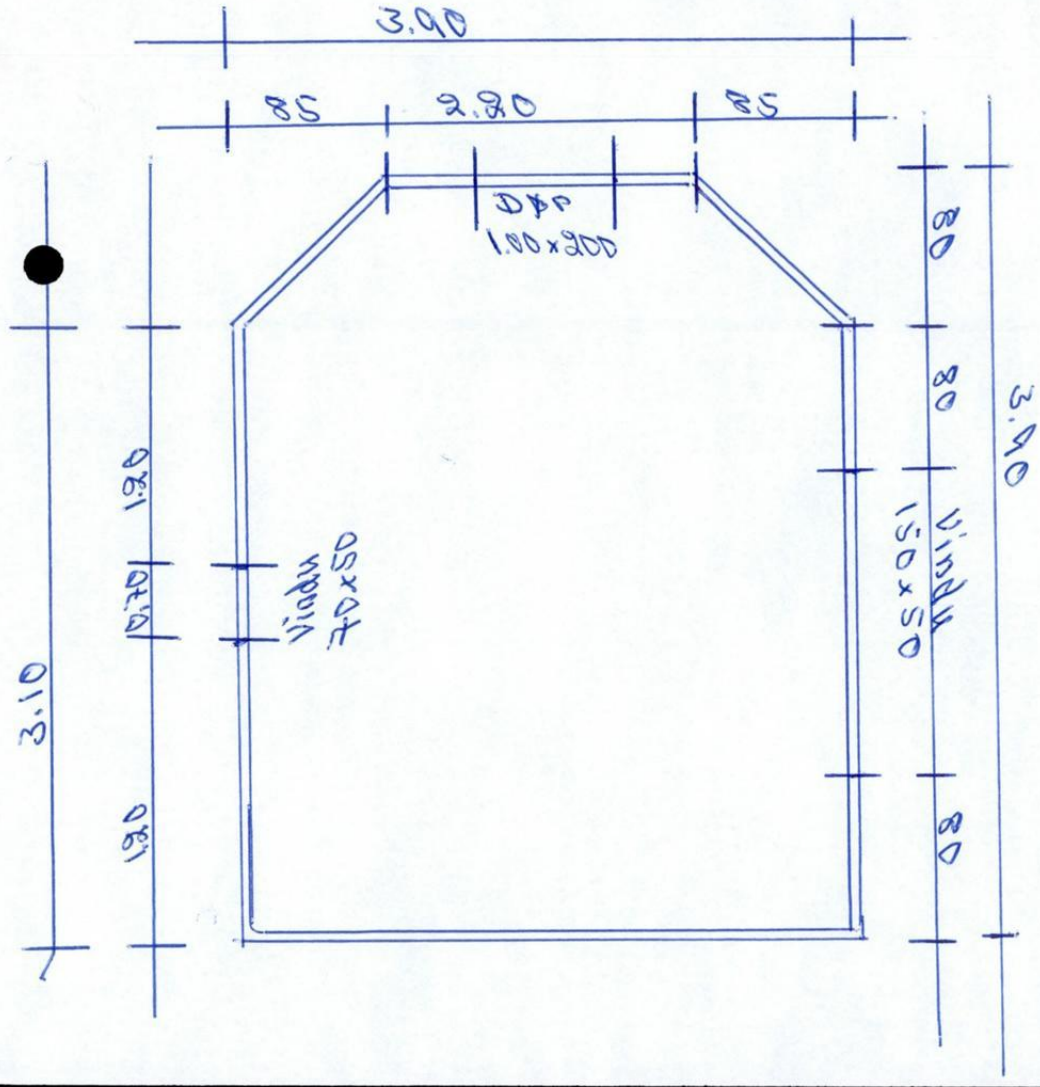
ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksn.
23 FEB 2009
År/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

Askøy Kommune
Avdeling for arealbruk
v/ Nordstrand
Postboks 323
5323 Kleppestø

Tegning av redskapsbod/grillhus i nordvestre hjørne.

Total høyde 2.35 cm ca. 14,5 Kvm.

15 m²



Gnr - Bnr.
20 - 77

Under Terrasse

Øst



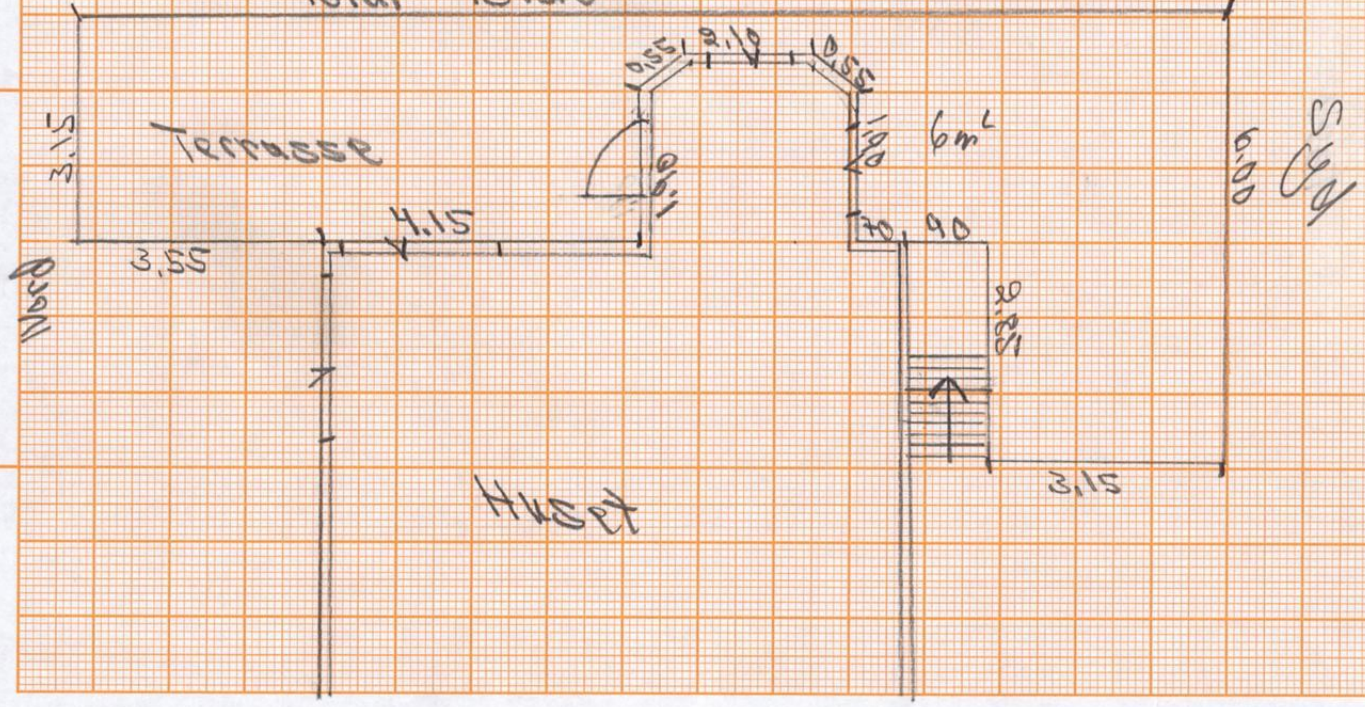
ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.
Avd.
Sakspr.
06 OKT. 2008
Arkivkode
Ark.kode P
Ark.kode S

Gnr. 20 Bnr. 77

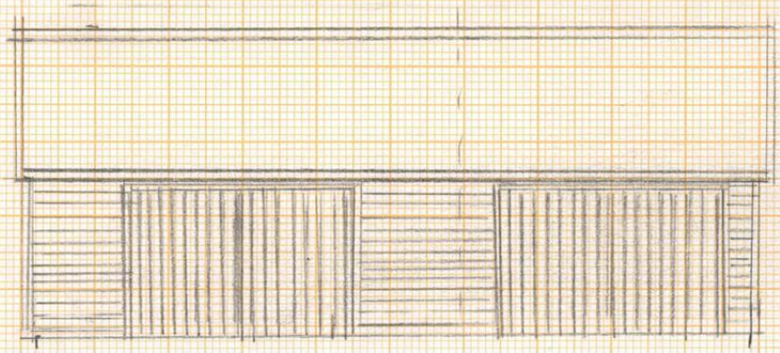
Terrasse og kjernapp.

Øst

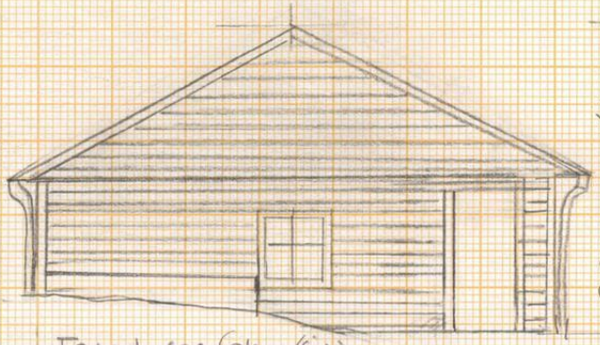
Total 15.20



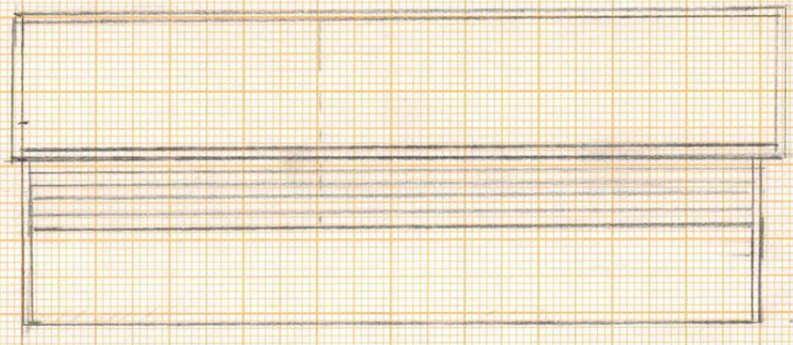
ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Avd.
Saksh.
Løpe nr.:
06 OKT. 2008
Ar/Saksnr.:
Ark.kode P
Ark.kode S



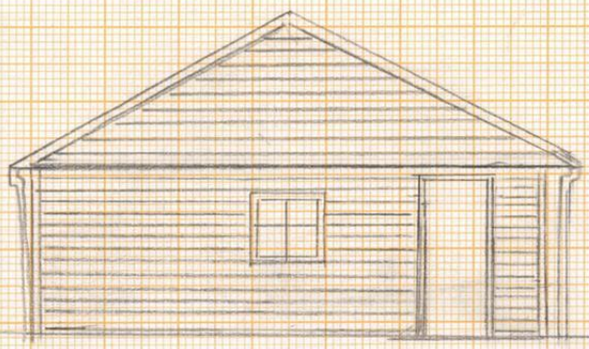
Fasade øst



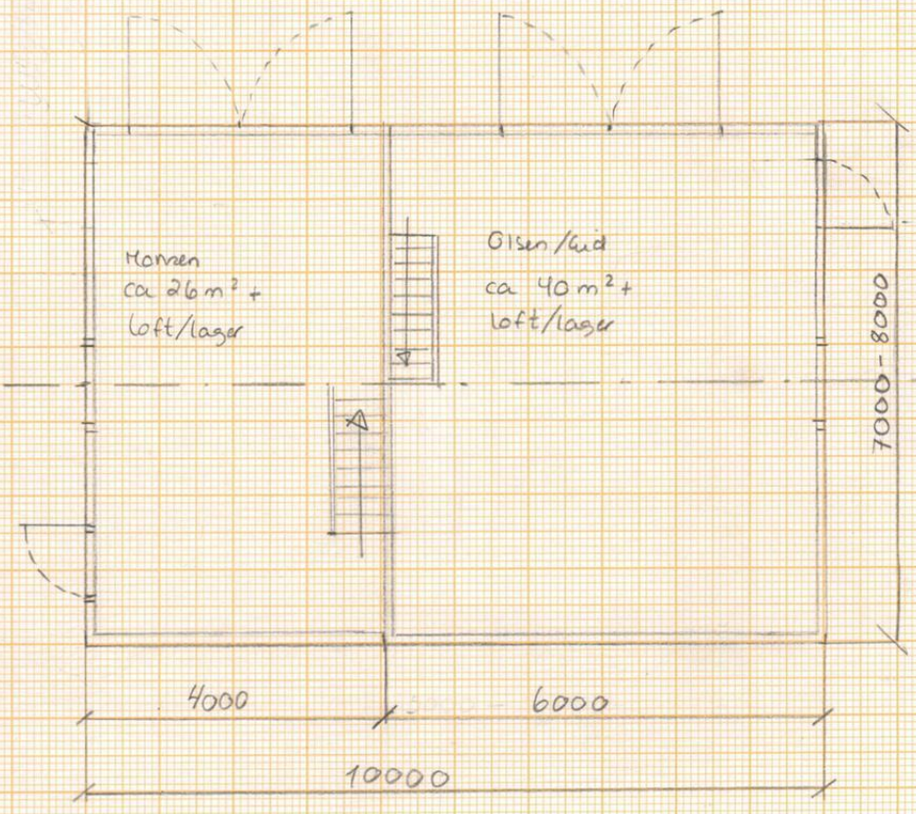
Fasade sør (Olsen/Kvid)



Fasade vest



Fasade nord (Monsen)



BRA.: 9,7 × 7,2 = 69,84 ≈ 70 m²

Reviderte tegninger

17/2-08

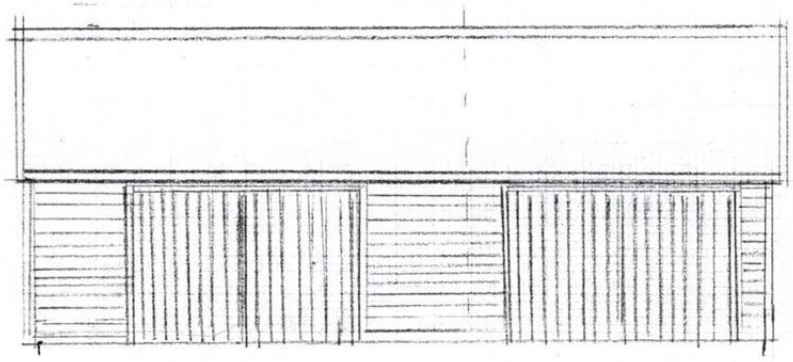
Gnr. 20, bnr. 77/143: Tor Jan Monsen

Gnr. 20, bnr 378: Rita D. Olsen

Måle stokk 1:100

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr. | Arb | Saksnr.
20 FEB 2008
Ar/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

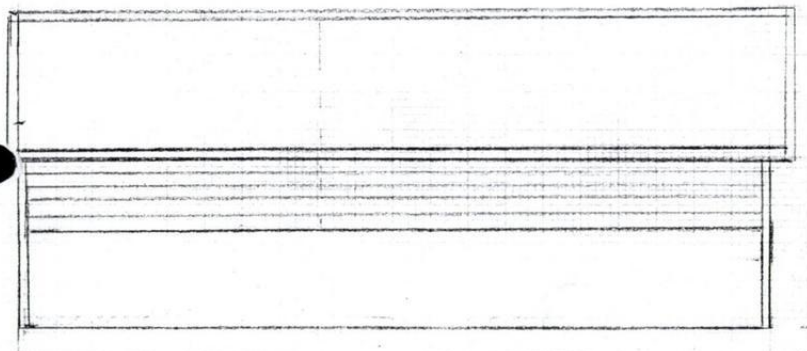
R.A. nr. 920.



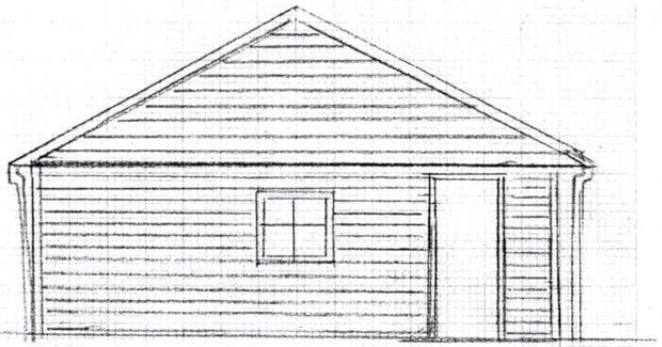
Fasade øst



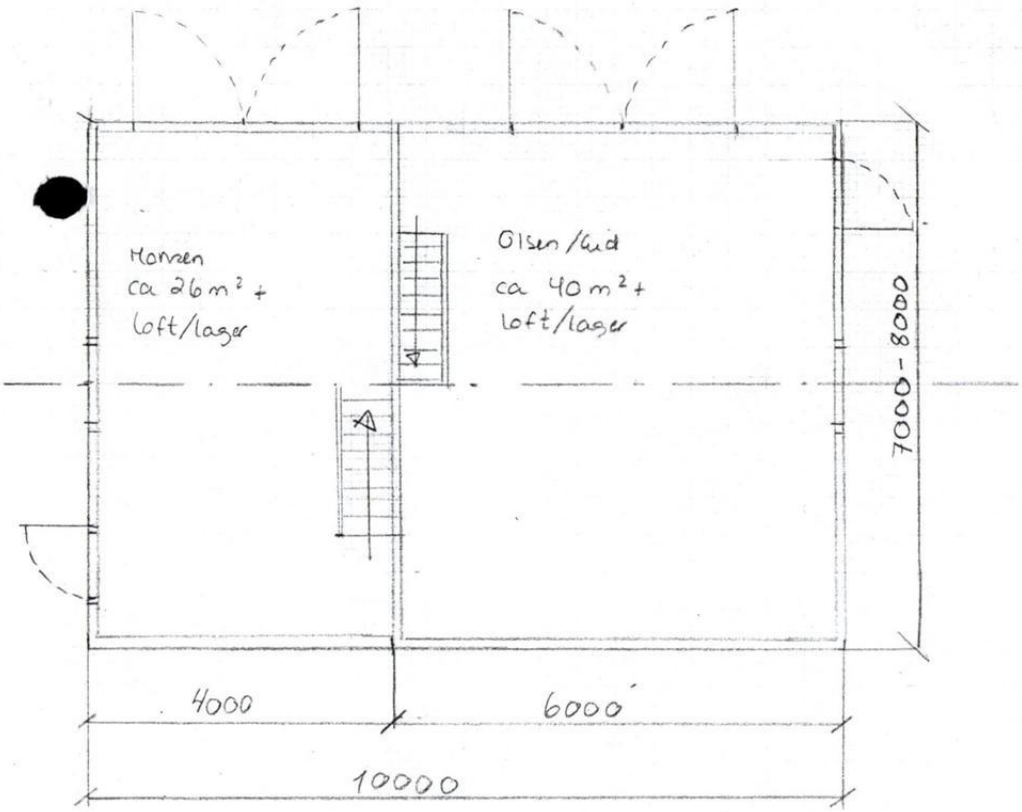
Fasade sør (Olsen/Guid)



Fasade vest



Fasade nord (Hansen)



Reviderte tegninger

17/2-08

Gnr. 20, bnr. 77/143: Tor Jan Ha

Gnr. 20, bnr 378: Rita D. Olse

Måle stokk 1:100

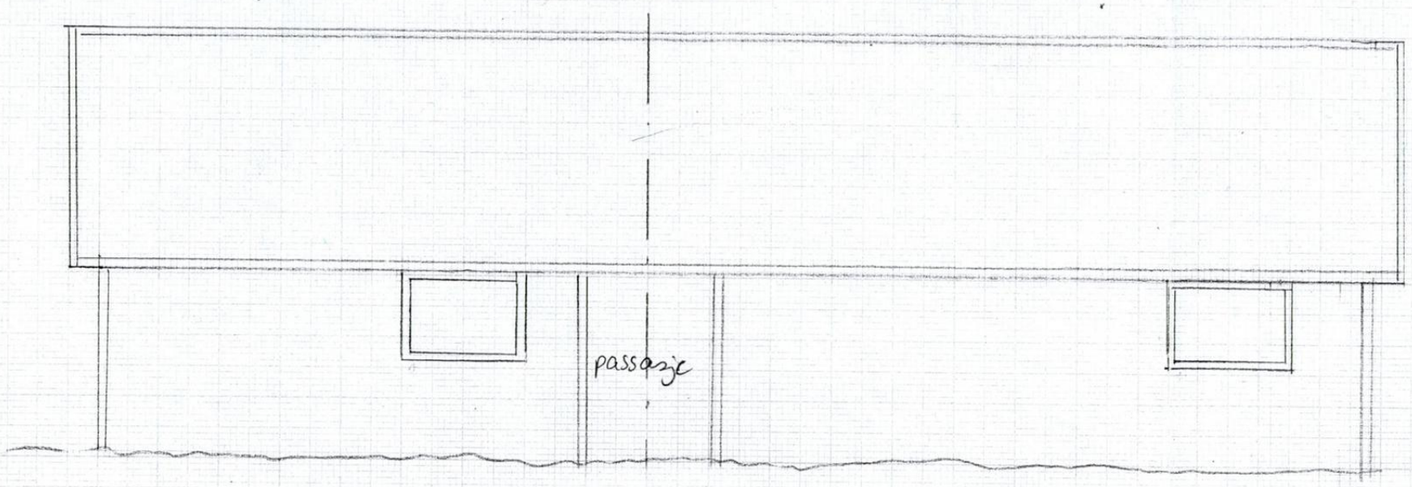
256 158/09 : Langhelle

E

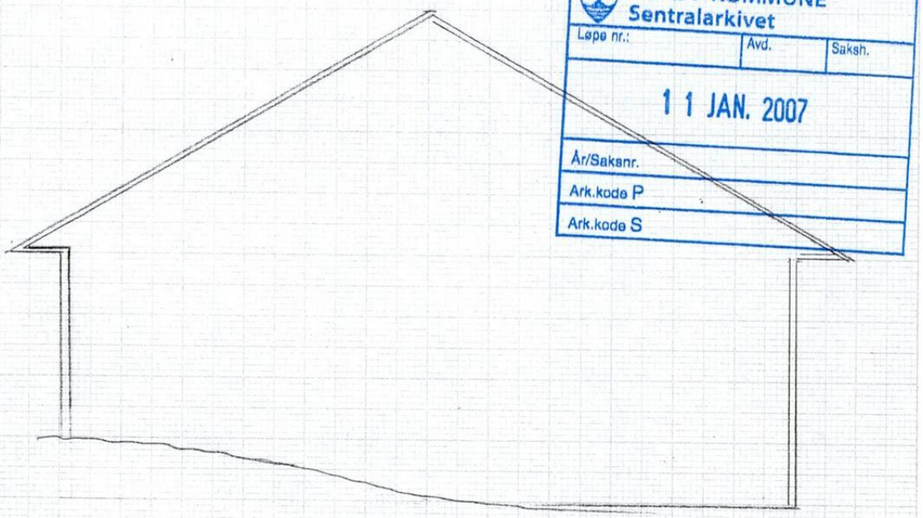
Vedlegg 2A

Dok.nr 2c

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
11 JAN. 2007
År/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

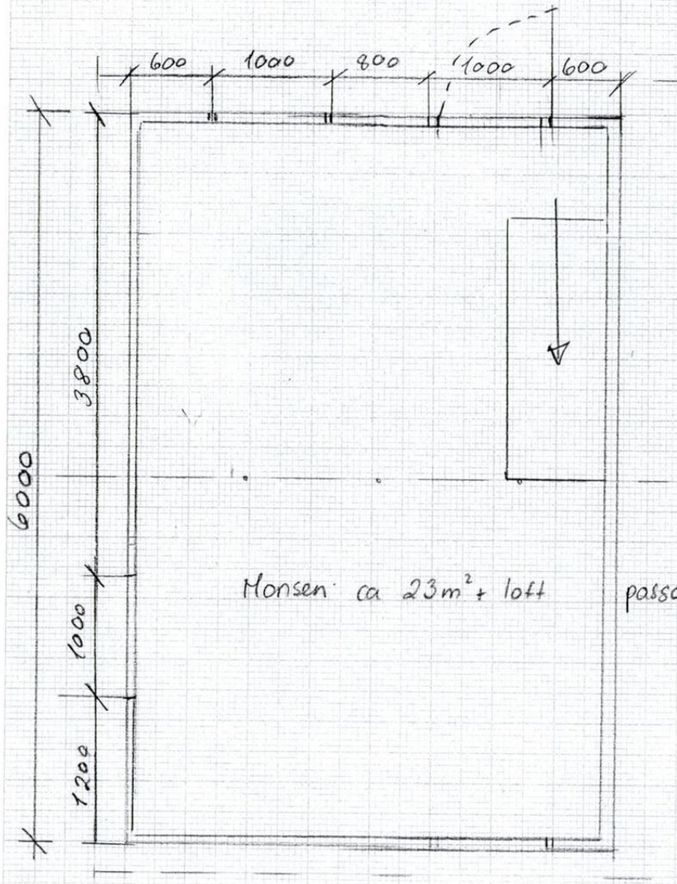


Fasade vest

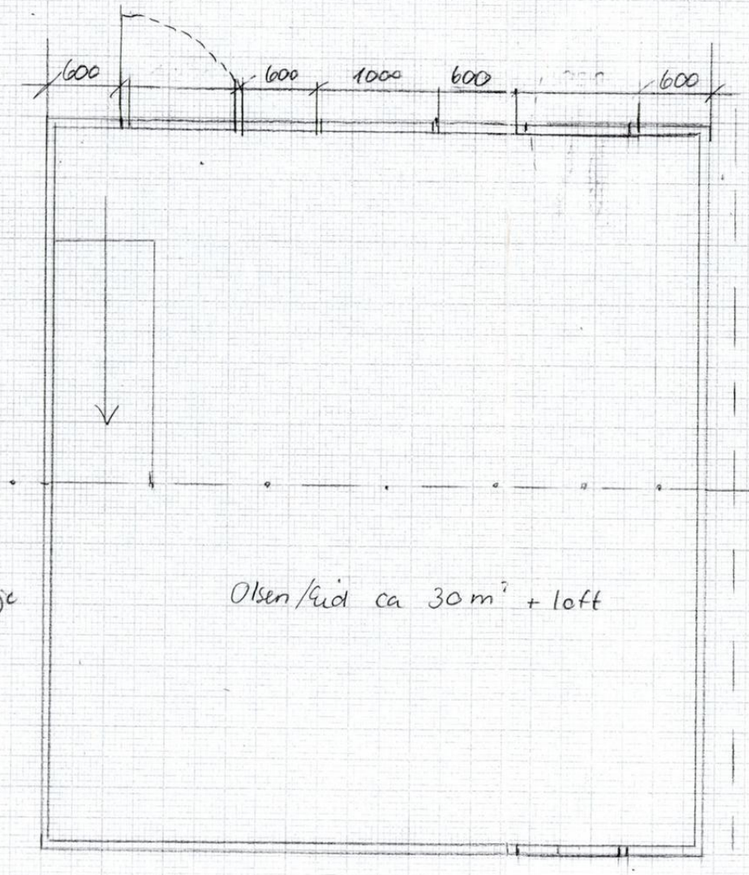


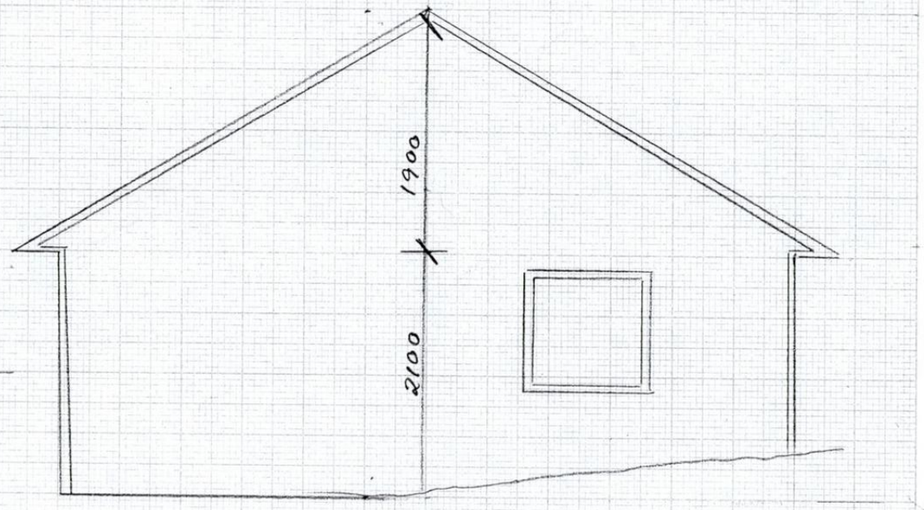
Fasade sør (Olsen/Kvid)

(Monsen)

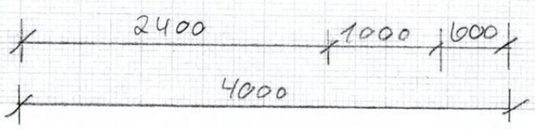


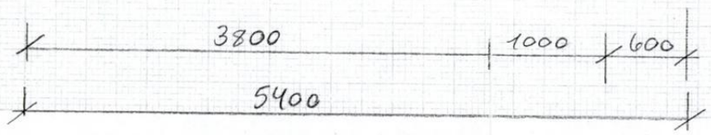
(Olsen/Kvid)





Fasade nord (Monsen)





08.01.07

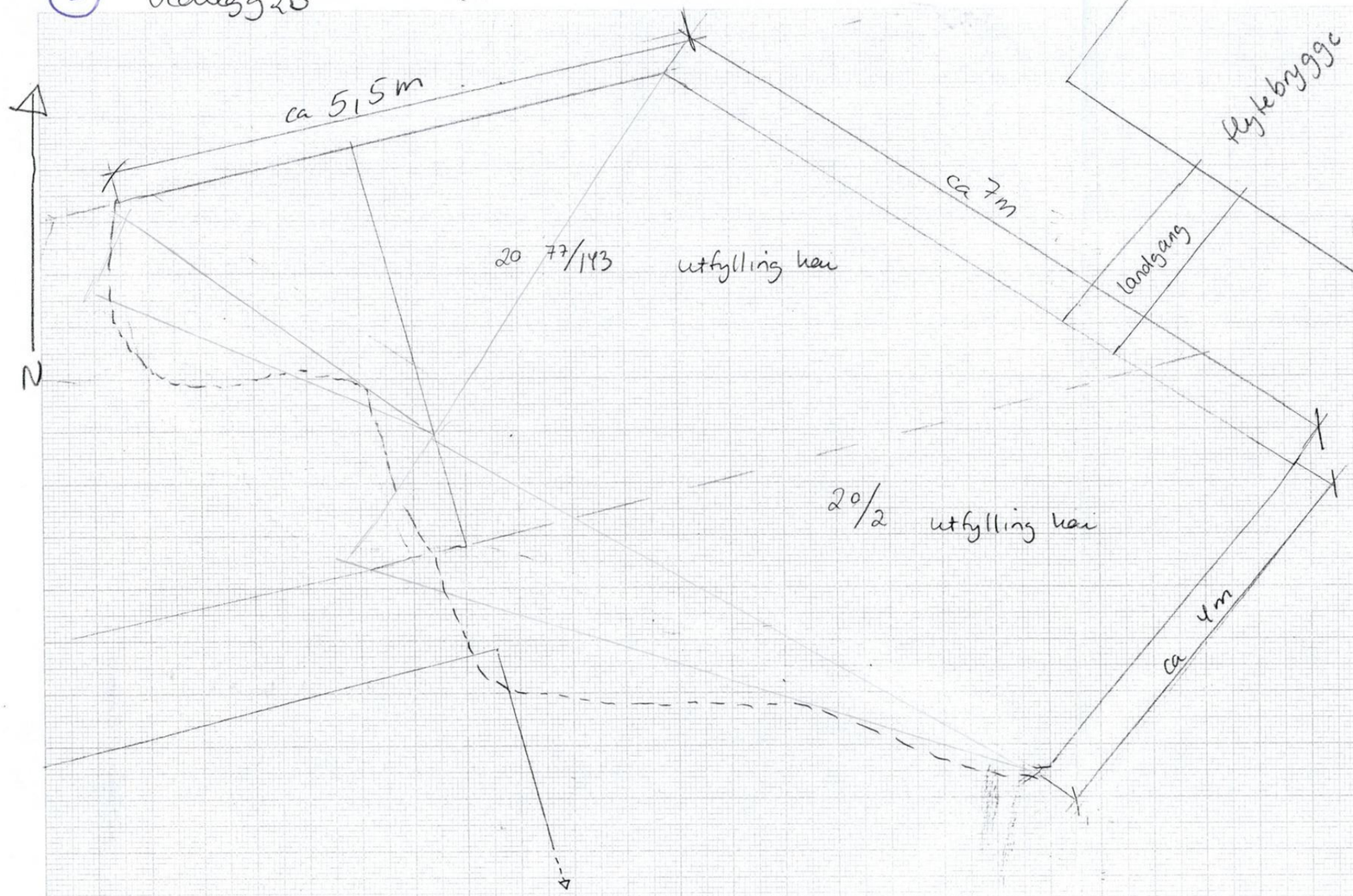
Gnr. 20, bnr 77/143 : Eier Tor-Jan Monsen

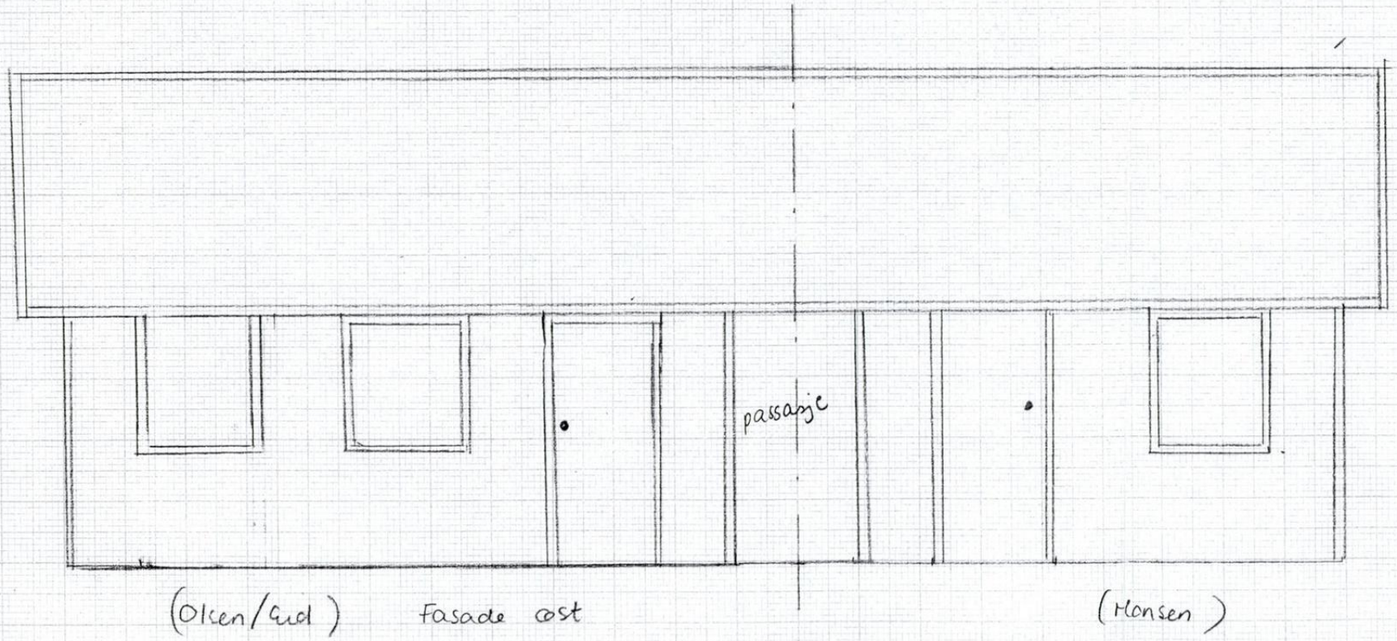
Gnr. 20, bnr. 2 : Eier Rita Dora Olsen

Rita Dora Olsen
Tor Jan Monsen

Målestokk 1:50

(E) Vedlegg 2B





(Olsen/Eid) Fasade øst (Hansen)

Målestokk 1:50

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
11 JAN. 2007
Ar/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

BRA: 7,0 × 4,0 = 28
+ 7,0 × 1,5/2 = 8,25
+ 4,0 × 3,7/2 = 7,4
+ 3,5 × 0,7/2 = 1,23

41,88 ≈ 42m²

Flytebrygge: BRA.: 6.0 × 3,5 = + 21 m²

63m²

08.01.07

Gnr 20 bnr 77/143 : Eier Tor-Jan Hansen

Gnr. 20 bnr. 2 : Eier Rita Dora Olsen

Rita Dora Olsen

Tor Jan Hansen

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 12.03.2007

Byggmester Sigmund Hopland
Vestre Vardane 43

5306 ERDAL

Eblisp 13/3.07

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	06/3324-8	Solveig Irene Olsen	56 15 85 99	7493/07	GBNR A-20/0077

DS - GNR. 20, BNR. 77, RAMSØY, BRUKSENDRING FRA HYTTE TIL BOLIG TORE JAN MONSEN

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, PBLS §§ 93 og 95)

Saksdokument:

- Søknad om tiltak, tegninger, kart, div. bilder og gjenpart av nabovarsel, mottatt 20.11.06
- Skriv fra Avd. for arealbruk, datert 22.11.06
- Brev til Statens vegvesen /søknad om disp. fra byggrense mot veg), datert 22.11.06
- Brev fra Statens vegvesen, mottatt 07.12.06
- Kopi av brev til Tore Monsen fra Statens vegvesen, mottatt 08.01.07
- Kopi av brev til Tore Monsen fra Statens vegvesen (avkjørselstillatelse), mottatt 23.01.07
- Utsnitt av kommuneplanens arealdel, datert 24.01.07
- Ortofoto, datert 24.10.07
- Oversiktsplott, datert 24.01.07
- Brev til berørte høringsinstanser, datert 24.01.07

Saken er behandlet som saksnr DS 411/07 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

KOMMENTAR:

Det søkes om bruksendring fra hytte til helårsbolig på gnr. 20, bnr. 77. Det er ikke søkt om bygningsmessige endringer.

Tiltaket krever dispensasjon fra byggrense mot FV 219, og kommuneplanens bestemmelse for byggområde for boliger vedr. forbud mot søknadspliktige tiltak nærmere sjø enn 30m.

Statens vegvesen har i brev mottatt 07.12.06, gitt sitt samtykke til bruksendring innenfor byggrensen mot FV 219.

Søknaden har vært oversendt Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdeling for uttale vedr. disp fra kommuneplanen. Det er ikke mottatt uttalelser fra noen av disse.

VEDTAK:

I medhold av Plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om bruksendring fra hytte til bolig, mottatt 20.11.06, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:
I medhold av Plan- og bygningslovens § 7 innvilges det dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse for byggområde for bolig om forbud mot søknadspliktige tiltak nærmere sjø enn 30m. Dispensasjon gis med bakgrunn i følgende særlige grunner:

- *Eiendommen er allerede privatisert*
- *Omkringliggende bebyggelse er boligeiendommer*
- *Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer på bygget*

2. Øvrige merknader/vilkår:
a) Avkjørsel fra FV 219 veg godkjennes i samsvar med vilkår i brev fra Statens vegvesen, datert 22.01.07
b) Gebyr for saksbehandling må innbetales. Regning ettersendes tiltakshaver
c) For utlevering av spann for restavfall og papir, kontakt BIR på tlf. 815 33 030.
d) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. Pbls § 96 1. ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen

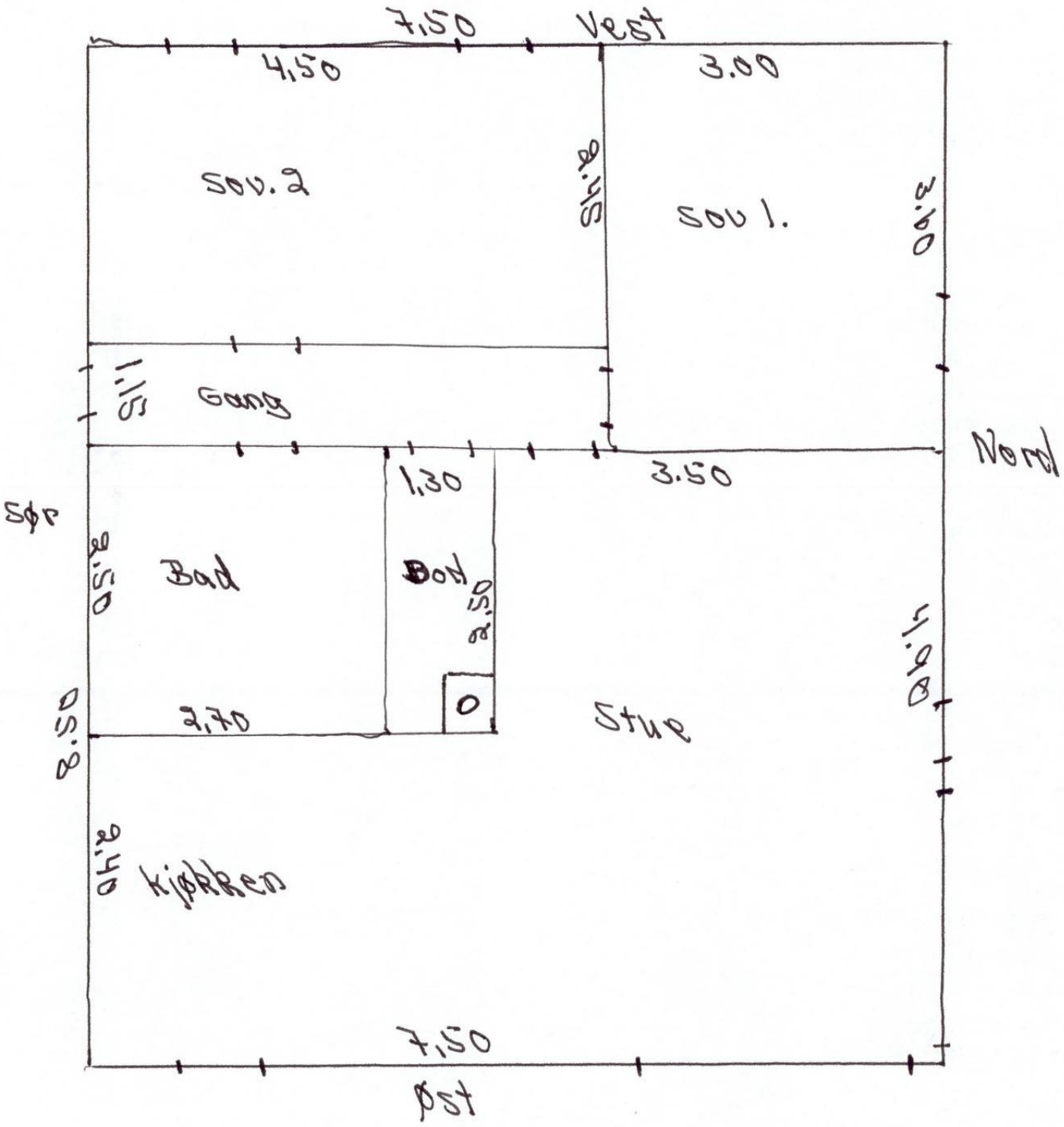
Knut K. Natlandsmyr
Seksjonsleder

Solveig Irene Olsen
Solveig Irene Olsen
Avd. ingeniør

Kopi: Tore Jan Monsen, Nyastykket 51, 5300 KLEPPESTØ
Fylkesmannen i Hordaland, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN

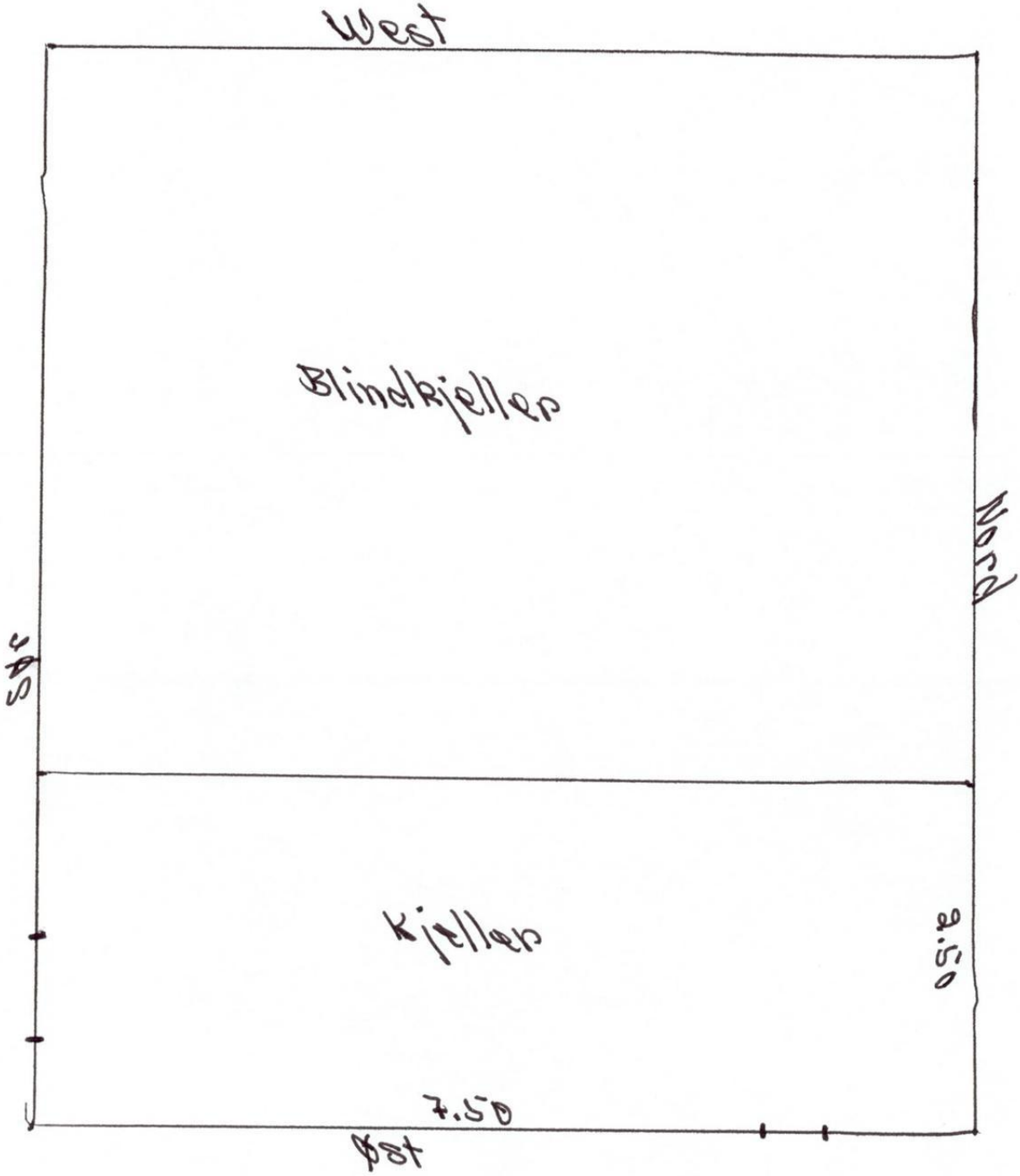
ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
20 NOV. 2006
År/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

Plan 1. etg.



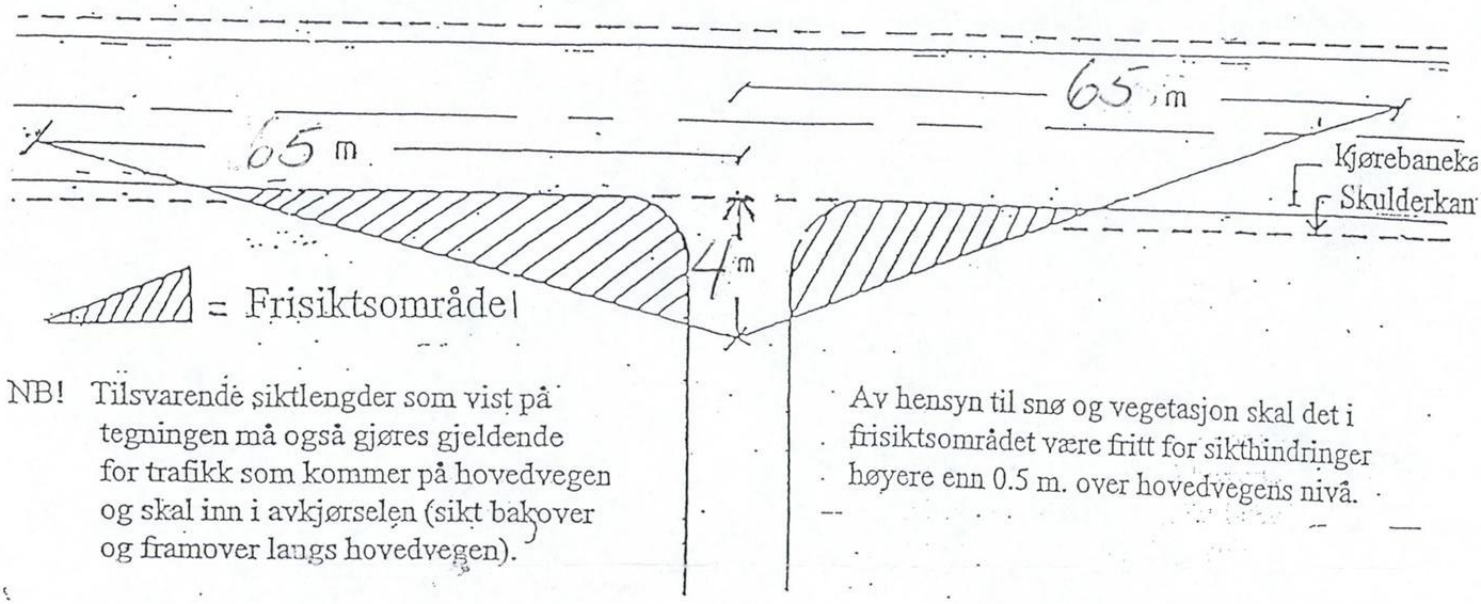
ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
20 NOV. 2006
År/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

Plan - kjeller



PRINSIPPSKISSE

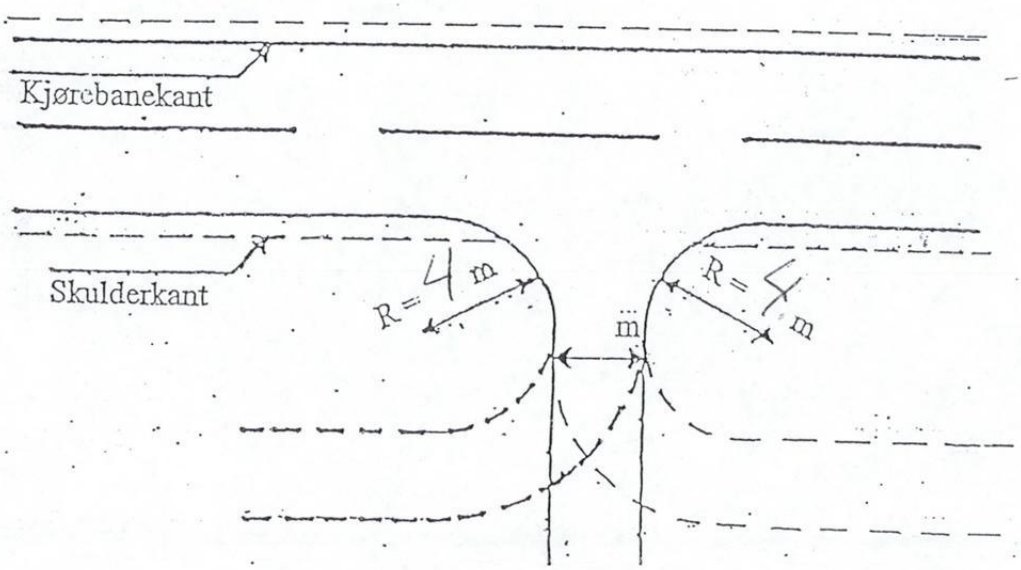
Krav til frisikt for avkjørsla :



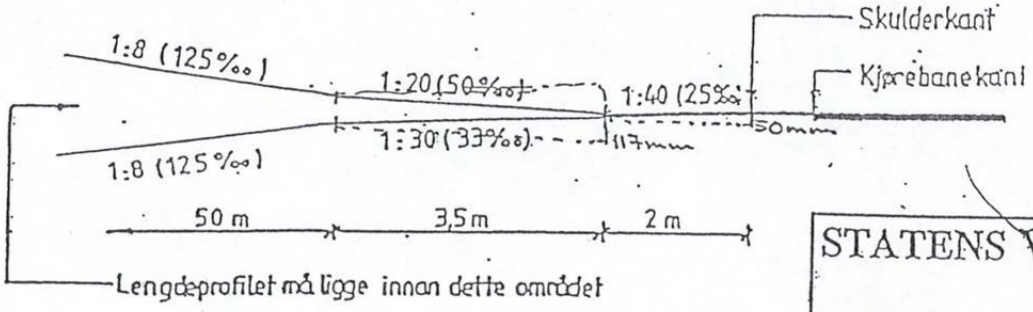
NB! Tilsvarende siktlengder som vist på tegningen må også gjøres gjeldende for trafikk som kommer på hovedvegen og skal inn i avkjørselen (sikt bakover og framover langs hovedvegen).

Av hensyn til snø og vegetasjon skal det i frisiktsområdet være fritt for sikthindringer høyere enn 0.5 m. over hovedvegens nivå.

Krav til svingradius for avkjørsla :



Krav til lengdeprofil for avkjørsla / tilkomstveg :



STATENS VEGVESEN	
Jnr. 2006	109057-003
Ark.nr.	

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

eksp. 25.05.10

Kleppestø 21.05.2010

Tore Jan Monsen
Ramsøy
5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	08/2604-28	Anne-Grete Søraa	56 15 81 99	15371/10	GBNR B-20/0077

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Saken er behandlet som saksnr DS 702/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 27.04.10 og 10.05.10, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

adresse/ byggested:	gnr.:	bnr.:	seksjonsnr.:	gårdsnavn:
5310 Hauglandshella	**20**	77		**Ramsøy**

Tiltakets art	Terrasse m/bod, karnapp, grillhus m.m.
Ansvarlig søker	Tore Jan Monsen.
Ansvarlig kontrollerende	Tore Jan Monsen.
Tiltaket er godkjent den 18.05.09 som sak DS 679.	

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Anne-Grete Søraa
rådgiver

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.
Kopi: Askøy brann- og redning v/Cato Johannessen, her.

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56 15 83 90
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

Kommunens saksnr.
08-2604

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	20	77				

Adresse: Ramsøy — Postnr.: 5310 — Poststed: Hauglandshella

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 22-4-10

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet
Løpenr. 12653/10 Avd. Saksh. TORU
27 APR. 2010
Ar/Saksnr. 08/2604
Ark.kode P 3-20/0077
Ark.kode S

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Tore J. Monsen

Dato	Underskrift
22-4-10	Tore J Monsen

Gjentas med blokkbokstaver: TORE JAN MONSEN

© standard norge

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

eksp. 25.05.10
Kleppestø 21.05.2010

Tore Jan Monsen
Ramsøy
5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	06/3324-18	Anne-Grete Søraa	56 15 81 99	15394/10	GBNR A-20/0077

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Saken er behandlet som saksnr DS 703/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 27.04.10 og 10.05.10, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

adresse/ byggested:	gnr.:	bnr.:	seksjonsnr.:	gårdsnavn:
5310 Hauglandshella	**20**	**77**		**Ramsøy**

Tiltakets art	Bruksendring fra hytte til bolig.
Ansvarlig søker	Tore Jan Monsen.
Ansvarlig kontrollerende	Tore Jan Monsen.
Tiltaket er godkjent den 12.03.07 som sak DS 411.	

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Anne-Grete Søraa
rådgiver

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.
Kopi: Askøy brann- og redning v/Cato Johannessen, her.

Kommunens saksnr.: 06/3324

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	20	77				

Adresse: Ramsøy — Postnr.: 5310 — Poststed: Hauglandshella

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 22-4-10

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

ASKØY KOMMUNE Sentralarkivet
Løpe nr.: 12642/10 Avd. Saksh. BMU
27 APR. 2010
Ar/Saksnr.: 06/3324
Ark.kode P: 20/077
Ark.kode C:

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☒ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved flis o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Tore J. Monsen

Dato: 22/4-10 — Underskrift: Tore J. Monsen

Gjentas med blokkbokstaver: TORE JAN MONSEN

© standard norge

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SJØSTRAND II	Beregnet areal	205.3
Etablert dato	07.11.1963	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	20/143
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	05.12.2012 05.12.2012	08/2226		20/2, 20/39, 20/102, 20/143, 20/175, 20/378
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	05.12.2012 05.12.2012	08/2226		20/2, 20/143, 20/378
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	12.09.2012 05.12.2012	08/2226	Tinglyst 25.06.2018	20/2 (-2,3), 20/143 (2,4)
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	12.09.2012 05.12.2012	08/2226	Tinglyst 25.06.2018	20/143 (4,1), 20/378 (-4,2) 20/2, 20/39
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	21.01.2009 21.01.2009			20/2 (-2106,3), 20/378 (2106,3) 20/1, 20/39, 20/77, 20/83, 20/143, 20/148, 20/274, 20/275, 20/291, 20/292, 20/311, 20/316, 20/317
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	09.06.2008 09.06.2008			20/2, 20/143
Skylddeling Skylddeling	07.11.1963			20/2, 20/143
Konvertert jordskifteforretning Jordskifte		22/2002		20/1, 20/2, 20/3, 20/4, 20/9, 20/15, 20/16, 20/20, 20/21, 20/32, 20/35, 20/36, 20/39, 20/46, 20/52, 20/53, 20/77, 20/78, 20/83, 20/143, 20/144, 20/148, 20/157, 20/213, 20/233, 20/234, 20/235, 20/240, 20/344, 20/388

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6706572.81	283040.64	0	Nei	89.2	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6706554.89	283043.17	0	Ja	95.7	
Eiendomsteig	6706583.05	283052.05	0	Nei	20.4	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MONSEN TORE JAN	Hjemmelshaver (H)	Ramsøyvegen 131	Bosatt (B)

F200548*****	1/1	5310 HAUGLANDSHELLA

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300657029		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	31.12.2024

1: Bygning 300657029: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk 31.12.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	29
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	04.11.2011	28.11.2017	
Tatt i bruk	31.12.2024	06.02.2025	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	20/143	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

Tabell*	Gruppe	Gebyr*	Enhet	Sats 2026
Vann og Avløp	Avløp	Midlertidig tilknytning	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	1700 Gebyr slamtømming (slam privat)	pr år	1084
Vann og Avløp	Avløp	3210 Avløp fastledd bolig	pr boenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3220 Avløp fastledd fritidsbolig	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	4691
Vann og Avløp	Avløp	3232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	14073
Vann og Avløp	Avløp	3233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	28146
Vann og Avløp	Avløp	3234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	56292
Vann og Avløp	Avløp	3235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	112584
Vann og Avløp	Avløp	3236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	234550
Vann og Avløp	Avløp	3237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	469100
Vann og Avløp	Avløp	3238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	703650
Vann og Avløp	Avløp	3239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1407300
Vann og Avløp	Avløp	3310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	3330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk (vann inn = vann ut)	pr. m3	35.46
Vann og Avløp	Avløp	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vann	Midlertidig tilknytning	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	1038 Fastledd Andre (Kategori 8)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	2210 Vann fastledd bolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2220 Vann fastledd fritidsbolig	pr enhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2231 Fastledd Andre (Kategori 1) 0-300 m3	pr bruksenhet	3410
Vann og Avløp	Vann	2232 Fastledd Andre (Kategori 2) 301-1000 m3	pr bruksenhet	10230
Vann og Avløp	Vann	2233 Fastledd Andre (Kategori 3) 1001-3000 m3	pr bruksenhet	20460
Vann og Avløp	Vann	2234 Fastledd Andre (Kategori 4) 3001-6000 m3	pr bruksenhet	40920
Vann og Avløp	Vann	2235 Fastledd Andre (Kategori 5) 6001-20000 m3	pr bruksenhet	81840
Vann og Avløp	Vann	2236 Fastledd Andre (Kategori 6) 20 001-50 000 m3	pr bruksenhet	170500
Vann og Avløp	Vann	2237 Fastledd Andre (Kategori 7) 50 001-150 000 m3	pr bruksenhet	341000
Vann og Avløp	Vann	2238 Fastledd Andre (Kategori 8) 150 001-500 000 m3	pr bruksenhet	511500
Vann og Avløp	Vann	2239 Fastledd Andre (Kategori 9) 500 001-1 000 000 m3	pr bruksenhet	1023000
Vann og Avløp	Vann	2310 Forbruk Stipulert (Bolig) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2320 Forbruk Stipulert (Fritid) - Bruksareal multipliseres med 0,6 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	2330 Forbruk Stipulert (Andre) - Bruksareal multipliseres med 1,2 for å få antall kubikk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Eiendom med utvendig tappepunkt uten vannmåler - stipuleres til 20 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Fastledd Andre (Kategori 9)	pr eiendom	0
Vann og Avløp	Vann	Gebyr ved målt forbruk (krever vannmåler) (pr. m3) i stedet for stipulert vannforbruk	pr. m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Naust med innlagt vann uten vannmåler - stipuleres til 10 m3 pr år	pr m3	26.91
Vann og Avløp	Vann	Tilknytningsgebyr	pr enhet	12000
Vann og Avløp	Vannmåler	Gebyr avlesning av vannmåler - ved manglende selvavlesning	pr. gang	1500
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 20 mm	pr år	572
Vann og Avløp	Vannmåler	Leie av vannmåler, 40 mm	pr år	1232
Askøy brann og redning	Feiing	Tilsyn	pr. time	563
Askøy brann og redning	Feiing	Tilsynsavgift	pr. år	601

Mva kommer i tillegg

Utskriftsdato: 02.06.2026

Askøy kommune

Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Kommunale gebyrer og eiendomsskatt 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

Vedrørende utestående kommunale krav ved oppgjør, ta kontakt på kommunalekrav@askoy.kommune.no eller 56 15 86 80. Renovasjon blir fakturert av Bergen interkommunale renovasjonsselskap.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

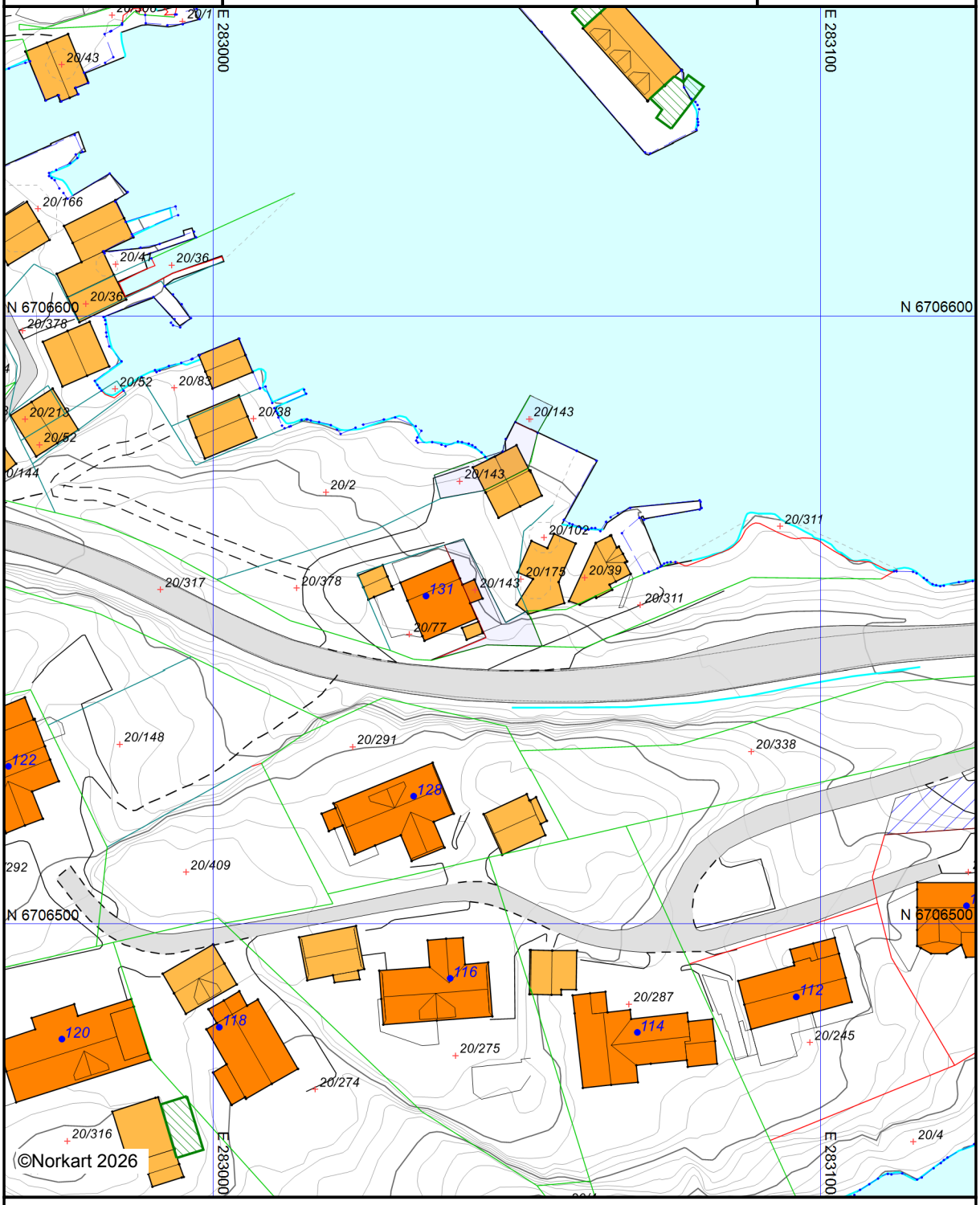
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 20/143
Adresse:
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje vannkant

Grense .lte. 20 cm

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Bygningsendring

AndreTiltak - flate

TraktorvegSti

Traktor/Kjerreveg midt

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Vegdekkekant

Kjørebanekant

Vegskulderkant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Toppunkt

Kyst

Havflate

Kystkontur

Kystkontur tekniske anlegg

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsbru

Vegg frittstående

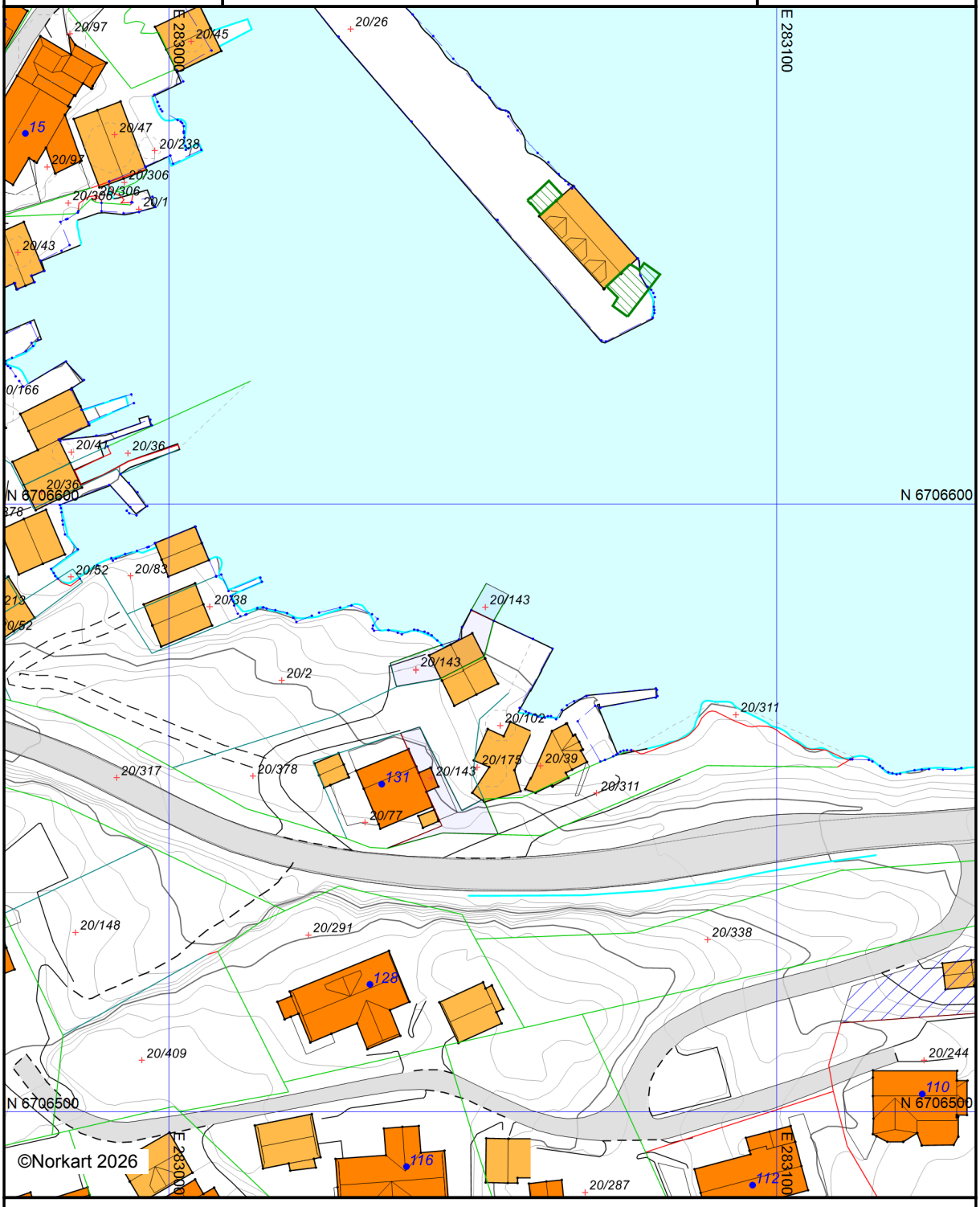
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 20/143
Adresse:
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart
- Abc Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense .lte. 20 cm
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Matrikkel Adresse
- Abc Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)
- Godkj. Bygningsendring
- AndreTiltak - flate

TraktorvegSti
- Traktor/Kjerreveg midt
- Sti

VEG
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Kjørebanekant
- Vegskulderkant
- Veg

Høydeinformasjon
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m

Kyst
- Havflate
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

Innsjøer og vassdrag
- Veggrøft åpen

Bygninger
- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru
- Vegg frittstående

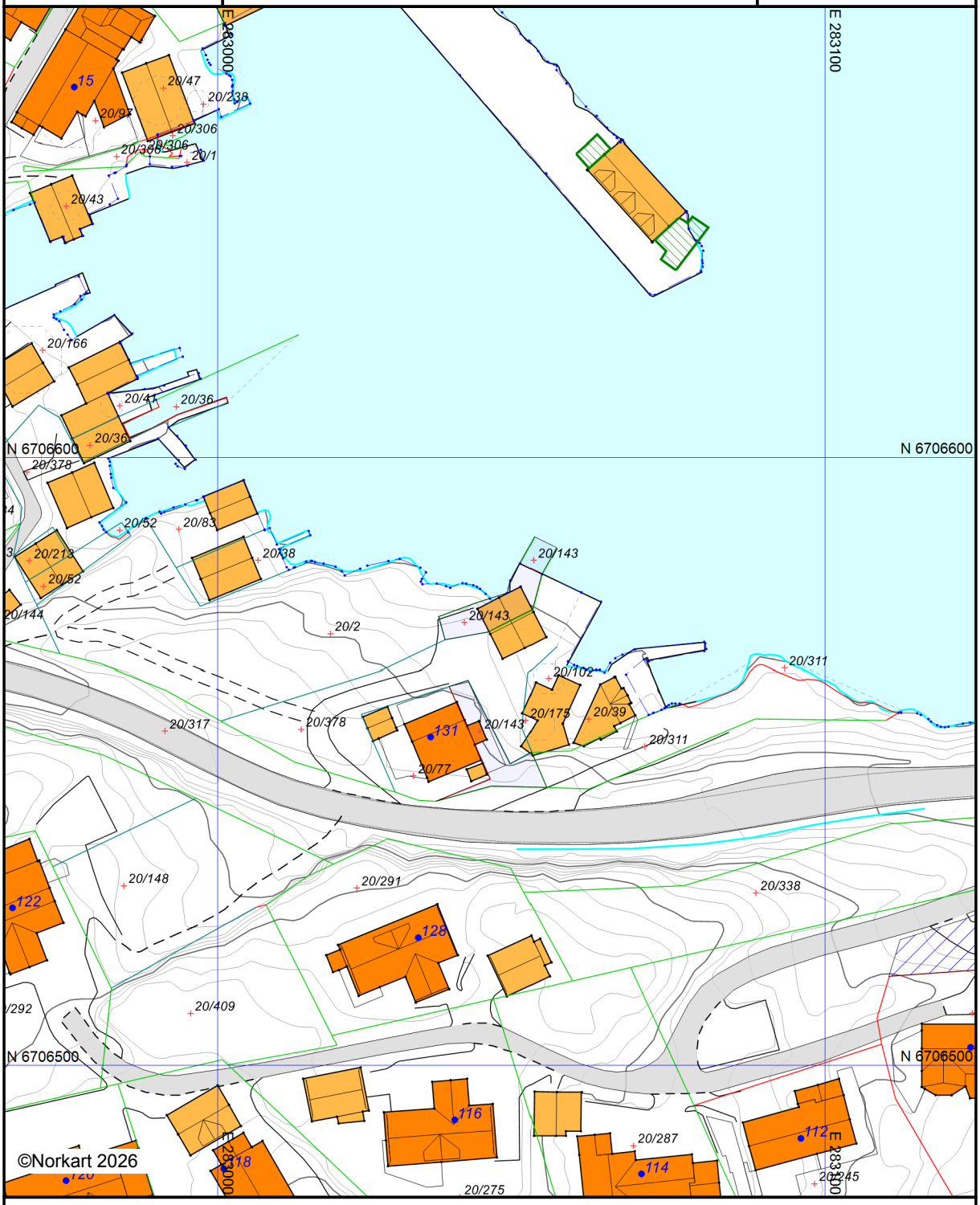
Askøy kommune

Grunnkart

Eiendom: 20/143
Adresse:
Utskriftsdato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

Abc Tekst eiendom

Grunneiendom

Hjelpelinje fiktiv

Hjelpelinje vannkant

Grense .lte. 20 cm

Grense .lte. 13 cm

Usikre grenser

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Vegadresse

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

Godkj. Bygningsendring

AndreTiltak - flate

TraktorvegSti

Traktor/Kjerreveg midt

Sti

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Vegdekkekant

Kjørebanekant

Vegskulderkant

Veg

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Kyst

Havflate

Kystkontur

Kystkontur tekniske anlegg

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Taksprang Bunn

Bygning - Boligbygg

Bygning - Andre bygg

Annen bygning

Takriss

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Bygningsbru

Vegg frittstående

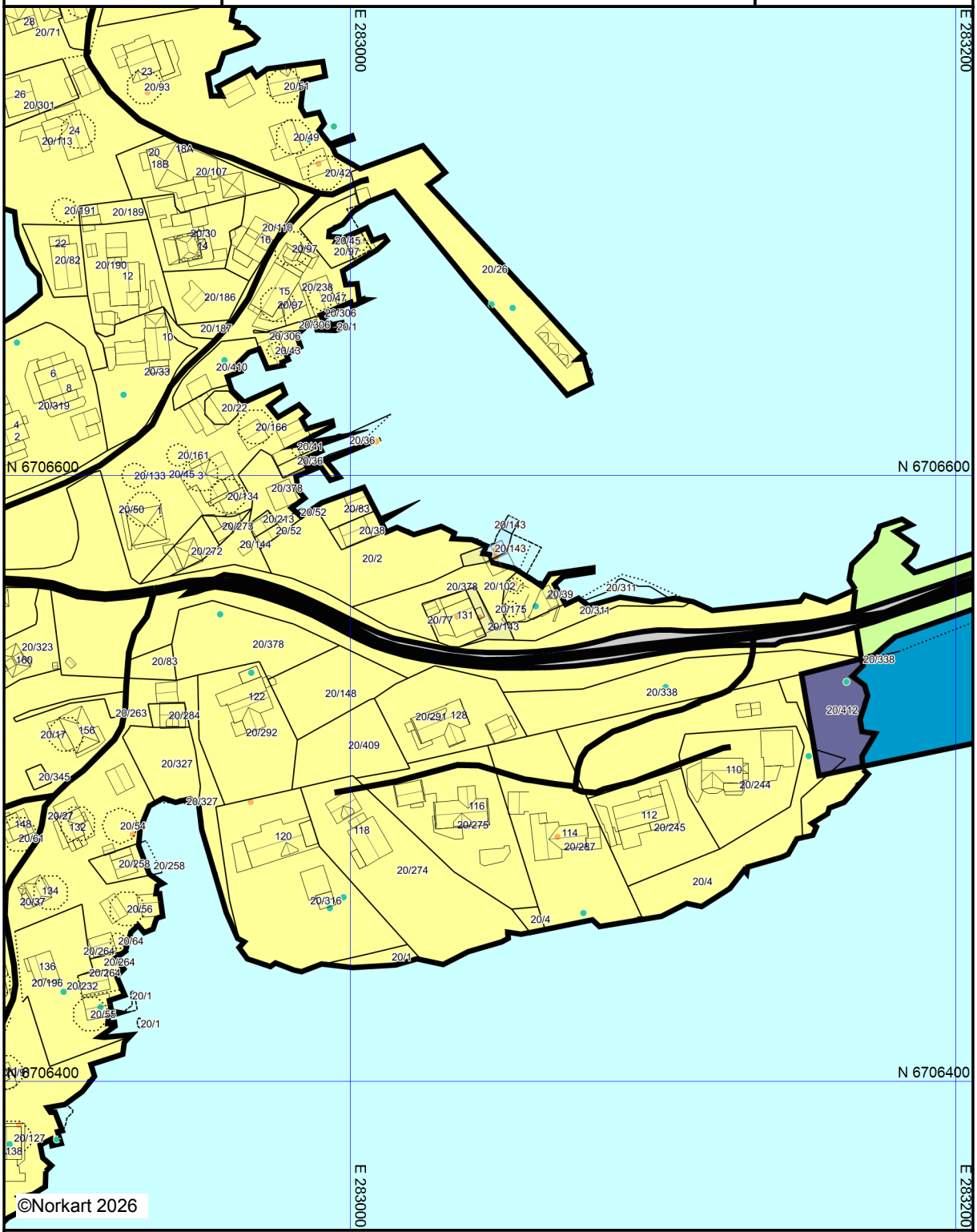
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/143
Adresse:
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - fremtidig
- Fiske - nåværende
- Akvakultur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Skipsled - nåværende
- Småbåtled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

Askøy kommune
Adresse: Klampavikvegen 1, 5300 KLEPPESTØ
Telefon: 56158000

Utskriftsdato: 02.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9001 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9001)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2012- 2023
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.12.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4627/dokumenter/12452/Bestemmelser%20Kommuneplanens%20arealdel%202012-2023%2C%20revidert%2018.02.16.pdf
Delarealer	**Delareal** 137 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** _
	Delareal 69 m^2 **Arealbruk** Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende **Områdenavn** _

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	9002 (https://www.arealplaner.no/4627/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=4627&planidentifikasjon=9002)

Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (50 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Ingen reguleringsplaner under arbeid innenfor 50 meter fra eiendommen.

Kommuneplanens arealdel 2012-2023

Bestemmelser

Vedtatt 13.12.2012
Revidert 18.02.2016

ASKØY KOMMUNE

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2012-2023

Vedtatt av Askøy kommunestyre 13.12.2012 og vedtatt revidert 18.02.2016 med hjemmel i LOV 2008-06-27 nr. 71
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – plandelen),
heretter omtalt som pbl., §§ 11-15, 11-6, 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11.

Innhold

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER 2
Kapittel 1 – Rettsvirkninger 2
Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler 2
Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser 2
Kapittel 4 – Krav til geologisk undersøkelse 4
Kapittel 5 - Krav til parkering 4
Kapittel 6 - Byggegrenser 5
Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg 7

DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL 8
Kapittel 8 – Boligbebyggelse 8
Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse 10
Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse 11
Kapittel 11 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 12
Kapittel 12 – Fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (Naustområde) 12

DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER 13
Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann 13
Kapittel 14 – Støysone 16
Kapittel 15 – Faresone 17
Kapittel 16 – Sone for båndlegging 17
Kapittel 17 – Gjennomføringssone 17

DEL 4 –RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER 18
Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn 18

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner 22

DEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

Kapittel 1 – Rettsvirkninger

Pkt. 1-1 *(Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel) Hjemmel: Pbl. § 1-5 2. ledd, jf. § 11-6.*

Vedtatte reguleringsplaner[1] gjelder foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

a) For arealer avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsliv (LNF-områder, jf. pbl. § 11-7, nr 5, bokstav a) i kommuneplanens arealdel gjelder kommuneplanens arealdel foran tidligere vedtatte reguleringsplaner.

b) For arealer avsatt til arealformål fremtidig tjenesteyting i kommuneplanens arealdel gjelder kommuneplanens arealdel foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, i den utstrekning området ikke er regulert til offentlig formål.

[1] Se vedlegg 1.

Kapittel 2 – Utbyggingsavtaler

Pkt. 2-1 *(Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler) Hjemmel: Pbl §§ 11-9 nr. 2, jf. 17-2 og 17-3.*

Ved utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan skal det inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger eller grunneier i samsvar med det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler.

Kapittel 3 – Plankrav og rekkefølgebestemmelser

Pkt. 3-1 *(Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

I følgende områder kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger reguleringsplan:

a) Områder avsatt til arealformål fremtidig bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål. For områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (Naustområder) er det ikke plankrav med mindre det følger av bestemmelsens pkt. 3-2.

b) Områder avsatt til arealformål LNF-areal, spredt næringsbebyggelse.

Pkt. 3-2 *(Krav til detaljregulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

I områder merket **RD** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det foreligger detaljregulering.

Pkt. 3-3 *(Krav til områderegulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

I områder merket **RO** på plankartet kan det ikke godkjennes detaljregulering eller gis tillatelse til tiltak før det foreligger områderegulering.

Pkt. 3-4 *(Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved oppføring av mer enn 4 boligenheter.

Ved oppføring av færre enn 4 boligenheter vil krav om utarbeidelse av reguleringsplan måtte vurderes i forhold til pbl. § 12-1, 3. ledd.

Pkt. 3-5 (*Krav til regulering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1.*

Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved etablering eller utvidelse av småbåtanlegg med mer enn 15 båtplasser.

Ved etablering eller utvidelse av småbåtanlegg med 15 eller færre båtplasser vil krav om utarbeidelse av reguleringsplan måtte vurderes i forhold til pbl. § 12-1, 3. ledd.

Pkt. 3-6 *(Krav til gang- og sykkelvegnett til nærmeste skole) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder avsatt til arealformål fremtidig boligbebyggelse kan det ikke gis tillatelse til tiltak før gang- og sykkelvegnett til nærmeste skole er etablert.

Pkt. 3-7 *(Krav til gang- og sykkelvegnett til nærmeste areal avsatt til arealformål sentrumsformål) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder merket **G/S-S** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før gang- og sykkelvegnett frem til avgrensing for nærmeste areal avsatt til arealformål sentrumsformål er etablert.

Pkt. 3-8 *(Krav til utbygging av vei) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder merket **V_1** på plankartet kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det er etablert ny fylkesveg (Slettebrekka – Hetlevik).

I områder merker **V_2** på plankart kan det ikke gis tillatelse til tiltak før tilkomstveg til områder er utbedret og tilrettelagt for myke trafikanter og kollektivtilkomst (Bergheim).

Pkt. 3-9 *(Krav til skole- og barnehagekapasitet) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

I områder avsatt til arealformål fremtidig boligbebyggelse kan det ikke gis rammetillatelse for boliger før nødvendig skole- og barnehagekapasitet er etablert.

Pkt. 3-10 *(Unntak fra plankrav og rekkefølgebestemmelser) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 1 og 4.*

Rekkefølgekravene som følger av pkt. 3-1 til 3-9 er ikke til hinder for at følgende tiltak kan tillates på eiendommer med eksisterende bebyggelse:

a) Tiltak etter pbl. § 20-1, 1. ledd, bokstav c, e, f, h, i og j.

b) Tiltak som omfattes av bestemmelsene i pbl. §§ 20-2, 20-3 og 20-4.

c) Påbygg hvor samlet bruksareal (BRA) ikke overstiger 100 m^2.

Kapittel 4 – Krav til geologisk undersøkelse

Pkt. 4-1 *(Krav til geologisk undersøkelse) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 4.*

Alle skråninger brattere enn 35° (kildeområder) med tilhørende utløpsområde (i henhold til temakart) er mulige fareområder for steinsprang. Det kreves geologisk undersøkelse før arealer innenfor disse områdene kan vurderes utnyttet til ny bebyggelse med rom for varig opphold.

Kravet til geologisk undersøkelse gjelder ikke for tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold, med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

Kapittel 5 - Krav til parkering

Pkt. 5-1 *(Krav til parkering) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Følgende krav til parkering gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknader om tillatelse til tiltak:

Parkeringsbestemmelser		Minstekrav til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrundet oppover til nærmeste hele plass)		Maksimalkrav[3] til antall p-plasser pr. enhet basert på formål (avrundet oppover til nærmeste hele plass – kun bil)
Virksomhet/formål	Enhet	Bil	Sykkel	Bil
Rekkehus/bolig med 4 eller færre enheter	Boenhet	2	-	2
Rekkehus/bolig med 5 eller flere enheter	Boenhet	1,5[1]	0,5	2
Fritidsbolig	Bruksenhet	1	-	2
Naust med eget gnr./bnr./seksjonsnr.	Bruksenhet	1	-	1
Lager	250 m² (BRA)	1	-	1
Forretning	40 m² (BRA)	1[1]	0,2	1,5
Småbåtanlegg med inntil 20 plasser	3 båtplasser	1	-	3
Småbåtanlegg med 20 eller flere plasser	3 båtplasser	1[1]	0,3	3
Helseinstitusjoner	Årsverk	0,5[1]	0,2	1

Skoler og barnehage	Ansatt	0,6 [1]	0,2	1
	Barn under 8 år	0,2 [1]	-	0,5
	Barn over 8 år	-	0,2	0
Fotballbane	Bane	25 [1 + 2]	25	25
Idretts- og svømmehall	Hall	60 [1 + 2]	60	80
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,6 [1]	0,5	1
Treningssenter	50 m² (BRA)	1 [1]	0,5	1
Kontor	50 m² (BRA)	1 [1]	0,5	1
Industri /verksted	100 m²	1 [2]	-	1,5

[1] Av antall beregnede plasser skal minimum 5 % (avrundet oppover til nærmeste hele plass) være utformet og reservert for forflytningshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand til hovedadkomst og en gunstig trase.

[2] For større idretts- og flerbruksanlegg, og ved større industrietableringer, kan det, i stedet for at bestemmelsene anvendes direkte, alternativt utarbeides parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillende løsning for parkering.

[3] Maksimalkrav til parkering gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknader om tillatelse til tiltak på gårdsnumrene 7 og 8.

Pkt. 5-2 *(Unntak for områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder med krav om felles planlagging) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

For områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder hvor det etter bestemmelsenes pkt. 17-1 er krav om felles planlegging, skal det ved utarbeidelse av reguleringsplan foreligge parkeringsanalyse som dokumenterer tilfredsstillende løsning for parkering.

Kapittel 6 - Byggegrenser

Pkt. 6-1 *(Byggegrense mot sjø) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4, jf. 1-8.*

Funksjonell strandsone utgjør byggegrense mot sjø for områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål, og områder avsatt til arealformål LNF-areal, spredt fritidsbebyggelse. Byggegrensen skal være minimum 30 meter fra sjø. Det gjøres følgende unntak:

a) For gnr. 13, bnr. 278 gjelder en byggegrense mot sjø på 6 meter.

b) For områder avsatt til arealformål fritidsbebyggelse med påskrift ”N” i plankart (naustområde) gjelder en byggegrense mot sjø på 0 meter.

For områder avsatt til arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med tilhørende underformål, og områder avsatt til arealformål småbåthavn, gjelder en byggegrense mot sjø på 0 meter.

For områder hvor det ikke er fastsatt en byggegrense i bestemmelsens 1. eller 2. ledd gjelder en byggegrense mot sjø på 100 meter. Det gjøres følgende unntak:

a) Byggegrensen mo sjø i områder avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsformål er 0 meter for tiltak som av hensyn til funksjonell landbruksdrift må plasseres nærmere sjø enn 100 meter.

Avstander måles fra strandlinjen i horisontalplanet ved alminnelig høyvann.

Fastlegging av funksjonell strandsone skal baseres på statlige og regionale planretningslinjer, samt kommunens kartlegging og metoder for kartlegging av funksjonell strandsone.

Pkt. 6-2 *(Byggegrense mot vassdrag) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 5.*

Den generelle byggegrensen mot vassdrag er 30 meter.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene, jf definisjonen i vannressursloven § 3.

Bestemmelsene for vassdrag gjelder også for:

a) kunstige vannløp med årssikker vannføring unntatt ledninger og tunneler;

b) kunstige vannmagasiner som står i direkte samband med grunnvannet eller et vassdrag.

Byggegrensen i områder avsatt til arealformål landbruk, natur og friluftsformål er 0 meter for tiltak som av hensyn til funksjonell landbruksdrift må plasseres nærmere vassdrag enn 30 meter.

Pkt. 6-3 *(Rettsvirkning av byggegrense mot sjø og vassdrag) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11 nr. 4, jf. 1-8.*

Med mindre annet følger av øvrige bestemmelser tillates ikke tiltak plassert nærmere sjø eller vassdrag enn byggegrense fastsatt i pkt. 6-1 og 6-2. Forbudet gjelder ikke ved fradeling av bebygd del av eiendom.

Pkt. 6-4 *(Unntak for uregulert bebygd boligeiendom) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5.*

På uregulert bebygd boligeiendom er bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag i bestemmelsenes pkt. 6-1, 6-2 og 6-3 ikke til hinder for følgende tiltak i tilknytning til eksisterende bolig:

a) Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m^2 til eksisterende bolig.

b) Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 50 m^2 på eksisterende bolig.

c) Garasje med bruksareal (BRA) inntil 50 m^2, evt. tilbygging til eksisterende garasje under forutsetning av at garasjen samlet ikke får bruksareal (BRA) på mer enn 50 m^2.

d) Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m^2.

e) Fasadeendring på eksisterende bygninger.

f) Riving.

g) Innvendige tiltak som ikke medfører bruksendring, tilrettelegging for endret bruk eller økning av antall enheter.

Med hjemmel i 1. ledd kan det på den enkelte boligeiendom i løpet av planperioden bare tillates oppført tiltak med samlet bruksareal (BRA) på inntil 100 m^2.

Tiltak etter 1. ledd som faller innenfor byggegrense mot sjø eller vassdrag tillates ikke plassert nærmere sjø eller vassdrag enn eksisterende bolig.

Pkt. 6-5 *(Unntak for bebygd fritidseiendom) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr.5.*

På uregulert bebygd fritidseiendom er bestemmelser om byggegrense mot sjø og vassdrag i bestemmelsenes pkt. 6-1, 6-2 og 6-3 ikke til hinder for følgende tiltak i tilknytning til eksisterende fritidsbolig:

a) Tilbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m^2 til eksisterende fritidsbolig.

b) Påbygg med bruksareal (BRA) inntil 30 m^2 på eksisterende fritidsbolig.

c) Uthus med bruksareal (BRA) inntil 15 m^2.

d) Fasadeendring på eksisterende bygninger.

e) Riving.

f) Innvendige tiltak som ikke medfører bruksendring, tilrettelegging for endret bruk eller økning av antall enheter.

Med hjemmel i 1. ledd kan det på den enkelte fritidseiendom i løpet av planperioden bare tillates oppført tiltak med samlet bruksareal (BRA) på inntil 50 m^2. Tiltak som medfører at fritidsboligen får et samlet bruksareal (BRA) over 100 m^2 tillates ikke.

Tiltak etter 1. ledd som faller innenfor byggegrense mot sjø eller vassdrag tillates ikke plassert nærmere sjø eller vassdrag enn eksisterende fritidsbolig.

Pkt. 6-6 *(Byggegrense mot automatisk fredet kulturminne) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5 og 7.*

Alle tiltak nærmere enn 100 meter fra automatisk fredet kulturminne må forelegges kulturvernmyndighetene for behandling etter lov om kulturminner.

Kapittel 7 – Tiltak som berører fylkesveg

Pkt. 7-1 *(Byggegrense mot fylkesveg) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Byggegrense mot fylkesveg 562 er 50 meter. For øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 30 meter.

Den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser for riks- og fylkesveger skal legges til grunn ved behandling av søknader om dispensasjon fra den byggegrense som følger av 1. ledd.

Pkt. 7-2 *(Avkjørsler fra fylkesveg) Hjemmel: Pbl. § 11-10 nr. 4.*

Den til enhver tid gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser for riks- og fylkesveger skal legges til grunn ved behandling av søknader om avkjørsler fra fylkesveg etter vegloven.

DEL 2 – BESTEMMELSER TIL DE ENKELTE AREALFORMÅL

Kapittel 8 – Boligbebyggelse

Pkt. 8-1 *(Krav til minste uteoppholdsareal - MUA) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved oppføring av boliger med 4 eller færre boligenheter gjelder følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) på tomten ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak hvor utnyttelsesgrad eller krav til uteoppholdsareal ikke fremgår av gjeldende arealplan:

a) For boenheter hvor bruksareal er lik eller større enn 65 m^2 – minimum 125 m^2 per boenhet, hvorav minimum 75 m^2 skal være privatareal.

b) For boenheter hvor bruksareal (BRA) er mindre enn 65 m^2 – 100 m^2, hvorav minimum 50 m^2 skal være privatareal.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. Ikke overbygd del av terrasser, takterrasser, balkonger, altaner o.l. kan medregnes. Minimum 80 % av påkrevd uteoppholdsareal for den enkelte enhet skal plasseres på bakkeplan.

Krav i 1. og 2. ledd skal også ligge til grunn for fastsetting av utnyttelsesgrad ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Pkt. 8-2 *(Krav til felles uteoppholdsareal) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det, innenfor planområdet, avsettes minimum 50 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3, areal smalere enn 10 meter og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av utearealet. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.

Pkt. 8-3 *(Krav til lekeareal) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Følgende krav til lekeplasser gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner:

- Sandlekeplass – 1 per 20. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til sandlekeplass for alle reguleringsplaner som omfatter boliger.
- Nærlekeplass – 1 per 150. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til nærlekeplass for reguleringsplaner som omfatter mer enn 20 boenheter.
- Større lekeområde – 1 per 500. boenhet med de krav som følger av tabell. Krav til større lekeområde for reguleringsplaner som omfatter mer enn en 150 boenheter.

	Sandlekeplass	Nærlekeplass	Større lekeområde
Største antall boenheter pr. lekeplass	20	150	500
Minimumskrav til arealets størrelse	250 m²	1500 m², alternativt 2 x 750 m^2 eller 3 x 500 m²	5000 m², alternativt 2 x 2500 m²
Utstyr	Sandkasse Lekeredskaper Bord / benker	Lekeredskaper Naturterreng Vegetasjon Sand / asfalt Bord / benker	Naturterreng Vegetasjon Gress/grus/asfalt/mål
Aktiviteter	Småbarnslek	Ballek Sykling Aking	Ballek Sykling Aking Byggelek
Plassering	Maks. 50 m fra boenheter som betjenes. Synskontakt med boenheter som betjenes. Bilfritt/skjermet fra kjøreveg. Mesteparten flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.	Maks 150 m fra boenheter som betjenes. Trafikksikker adkomst. Skjermet mot trafikk og boligbebyggelse. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.	Maks 500 m fra boenheter som betjenes. Trafikksikker adkomst. Skjermet mot trafikk. God avstand fra boliger. Minimum 50 % flatt. Minimum 50 % av arealet skal være solbelagt ved jevndøgn klokken 15.00.
Dekke	Toppdekke 0-5mm ”banedekke” legges med 10 cm tykkelse på grov grus 0-16 T1.		
Gjerde	Flettverksgjerde med maskestørrelse 5x5 cm sintret plast. T50 stolper som forsterkes/avstives med rør oppe og nede. Total høyde 113 cm.	Inngjerding etter nærmere vurdering. Høyde etter vurdering. Samme kvalitet som sandlekeplass.	
Port	Port med barnehagelås.	Etter vurdering.	

Pkt. 8-4 *(Unntak for områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder med krav om felles planlegging) Hjemmel: Pbl. § 11-9, nr. 5.*

Ved områderegulering av områder avsatt til arealformål sentrumsformål og områder hvor det etter bestemmelsenes pkt. 17-1 er krav om felles planlegging, kan de krav som fremkommer av pkt. 8-1, 8-2 og 8-3 fravikes.

Kapittel 9 – LNF-areal, Spredt boligbebyggelse

Pkt. 9-1 *(Type bebyggelse) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det kan tillates oppført boliger med inntil 2 boenheter samt andre tiltak som faller innenfor boligformålet.

Pkt. 9-2 *(Antall boenheter) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Antall boenheter som i løpet av planperioden kan tillates innenfor hvert enkelt område er angitt i plankartet.

Pkt. 9-3 *(Krav til minste uteoppholdsareal - MUA) Hjemmel: Pbl. § 11-9 nr. 5.*

Ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal det, på tomten, avsettes minimum 250 m2 uteoppholdsareal per boenhet.

Bebygde arealer, trafikk- og parkeringsarealer, fareområder, støyområder (areal med ekvivalent støynivå over 55 dBA), areal brattere enn 1:3 og ikke allment tilgjengelig areal, skal ikke medregnes ved beregning av uteoppholdsareal. Ikke overbygd del av terrasser, takterrasser, balkonger, altaner o.l. kan medregnes. Minimum 80 % av påkrevd uteoppholdsareal for den enkelte enhet skal plasseres på bakkeplan.

Pkt. 9-4 *(Avstand til driftsbygninger) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det er ikke tillatt å fradele areal for boligformål eller oppføre bolig nærmere driftbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.

Pkt. 9-5 *(Tilkomst) Hjemmel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.*

Tilkomstveger skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende tilkomstveger skal benyttes så langt det er mulig.

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.

Nye veger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Større fyllinger/skjæringer skal unngås. Alle fyllinger/skjæringer skal gis en god estetisk utforming hvor det tilstrebes å i størst mulig grad bevare/tilbakeføre eksisterende vegetasjon. Eventuelle murer skal i størst mulig grad oppføres i naturstein.

Pkt. 9-6 *(Plassering) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller videre påregnelig utbygging i området.

Pkt. 9-7 *(Verdifulle og utrydningstruede naturmiljø) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle og utrydningstruede naturmiljø.

Pkt. 9-8 *(Verdifulle kulturminner og kulturlandskap) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner eller forstyrrer helheten i verdifulle kulturlandskap.

Alle bygge- og fradelingssaker skal oversendes kulturvernmyndighet for uttale i forhold til Kulturminneloven før behandling.

Pkt. 9-9 *(Tiltak på dyrket eller dyrkbar mark m.m.) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket mark, dyrkbar mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde av høy bonitet.

Kapittel 10 – LNF-areal, Spredt fritidsbebyggelse

Pkt. 10-1 *(Type bebyggelse) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det kan tillates oppført fritidsbolig med bruksareal (BRA) inntil 150 m^2.

Pkt. 10-2 *(Antall enheter) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Antall enheter som i løpet av planperioden kan tillates innenfor hvert enkelt område er angitt i plankartet.

Pkt. 10-3 *(Avstand til driftsbygninger) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det er ikke tillatt å fradele areal for fritidsformål eller oppføre fritidsbolig nærmere driftbygninger enn 100 meter. Kravet gjelder i forhold til driftbygninger i tradisjonell drift som kan gi lukt- eller støyplager.

Pkt. 10-4 *(Tilkomst) Hjemmel: Pbl. §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 3.*

Tilkomstveger skal utformes og plasseres slik at det legges til rette for felles benyttelse for eksisterende og påregnelig fremtidig bebyggelse i området. Eksisterende tilkomstveger skal benyttes så langt det er mulig.

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som medfører økt trafikk gjennom gårdstun.

Nye veger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Større fyllinger/skjæringer skal unngås. Alle fyllinger/skjæringer skal gis en god estetisk utforming hvor det tilstrebes å i størst mulig grad bevare/tilbakeføre eksisterende vegetasjon. Eventuelle murer skal i størst mulig grad oppføres i naturstein.

Pkt. 10-5 *(Plassering) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Tiltak må ikke plasseres slik at de er til hinder for allmenn ferdsel, tilgang til LNF-område eller videre påregnelig utbygging i området.

Pkt. 10-6 *(Verdifulle og utrydningstruede naturmiljø) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 6 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle og utrydningstruede naturmiljø.

Pkt. 10-7 *(Verdifulle kulturminner og kulturlandskap) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 7 og 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner eller forstyrrer helheten i verdifulle kulturlandskap.

Alle bygge- og fradelingssaker skal oversendes kulturvernmyndighet for uttale i forhold til Kulturminneloven før behandling.

Pkt. 10-8 *(Tiltak på dyrket eller dyrkbar mark m.m.) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Det skal ikke gis tillatelse til tiltak på dyrket mark, dyrkbar mark, sammenhengende innmarksbeite eller sammenhengende skogsområde av høy bonitet.

Kapittel 11 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Pkt. 11-1 *(Vilkårene for bruk av areal avsatt til hovedformålet) Hjemmel: Pbl. § 11-7, 3. ledd, jf. §§ 11-9 til 11-11.*

Areal avsatt til hovedformålet kan utnyttes i samsvar med de aktuelle underformål med unntak av akvakultur og småbåthavn.

Kapittel 12 – Fritidsbebyggelse med påskrift "N" i plankart (Naustområde)

Pkt. 12-1 *(Definisjon) Hjemmel: Pbl. § 11-11 nr. 2.*

Med "naust" forstås uthus i strandsonen for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Naust skal ikke innredes eller benyttes som fritidsbolig, bolig eller annet rom for varig opphold.

Pkt. 12-2 *(Krav til størrelse, utforming m.m. for naust) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10 nr. 2.*

Følgende krav til størrelse, utforming m.m. for naust gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og behandling av søknad om tillatelse til tiltak:

a) Ikke større bebygd areal (BYA) enn 40 m^2.

b) Maksimal mønehøyde 5,5 meter. Høyde skal måles fra terrengnivå under bygning.

c) Maksimalt en etasje.

d) Naust skal oppføres med saltak og takvinkel mellom 35-45 grader.

e) Takutstikk mer enn 1 meter utenfor fasadeliv, altan/balkong/terrasser e.l. og arker/takoppløft e.l., tillates ikke.

f) Areal av vindusflate skal ikke overstige 3 % av hovedplanets bruksareal.

Pkt. 12-3 *(Båtgarasjer) Hjemmel: Pbl. §§ 11-9 nr. 1 og 11-10 nr. 2.*

Båtgarasjer kan tillates gjennom reguleringsplan hvor forholdene vurderes å ligge til rette for det.

DEL 3 – BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann

Pkt. 13-1 *(H110 Sikringssone – nedslagsfelt. Drikkevann) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Nedslagsfeltene i sonene H110 er båndlagt etter annet lovverk med egne bestemmelser.

De øvrige bestemmelser i dette kapittel angir særskilte klausuleringsbestemmelser for nedslagsfelt for drikkevannskilden Askevatnet – hensynssone H110_4, H110_5, H_110_6 og H110_7. Bestemmelser i pkt. 13-2 – pkt. 13-15 gjelder for hele nedslagsfeltet. Bestemmelser i pkt. 13-16 - pkt. 13-18 gjelder bare for det umiddelbare nedslagsfelt til drikkevannskilden - hensynssone H110_5.

Pkt. 13-2 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Følgende bestemmelser fastsetter regler for all aktivitet tilknyttet drikkevannskilden Askevatnet og dets nedbørsfelt. Bestemmelsene skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen for drikkevannskilden.

Bestemmelsenes formål er å sikre drikkevannskvaliteten til Askevatnet, og presisere innholdet i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 4. desember 2001 § 4.

Askøy kommune er vannverkseier.

Bestemmelsenes pkt. 13-16 – 13-18 fastsetter særbestemmelser for hensynssone H110_5.

Pkt. 13-3 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Tillatelse som er gitt i eller i medhold av restriksjonsbestemmelsene gir ikke tillatelse til å iverksette tiltak, dersom offentlig tillatelse er nødvendig etter annet regelverk, eller dersom aktiviteten er forbudt etter annet regelverk. Det gjelder et generelt lov- og forskriftsfestet forbud mot alle aktiviteter i og på Askevatnet og i dets nedbørsfelt som kan medføre fare for forurensing av drikkevannet, jfr. Drikkevannsforskriftens § 4, uavhengig av om aktiviteten uttrykkelig er nevnt i restriksjonsbestemmelsene og selv om disse åpner for den aktuelle aktivitet.

Pkt. 13-4 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det tillates ikke etablering av nye, private vannforsyningsanlegg eller nye tilknytninger til eksisterende, private vannforsyningsanlegg uten etter godkjenning fra vannverkseier.

Alle avløp skal være tilknyttet offentlig anlegg. Det er ikke tillatt med private avløpsløsninger, herunder enhver form for private toalettløsninger, i nedbørsfeltet.

Fritidseiendommer i nedbørsfeltet er forpliktet til å tilknytte seg offentlig vann og avløp, jfr. pbl. § 27-1 og § 27-2, jfr. også § 30-6.

Pkt. 13-5 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er ikke tillatt å deponere gjenstander, avfall, slam eller lignende i nedbørsfeltet.

Det er ikke tillatt å utøve bruk av eiendom/bygning som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

Etablering og bruk av landbruksvei/skogsvei er tillatt. Eksisterende og nye veier skal stenges med bom.

Pkt. 13-6 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er forbudt å oppbevare eller bruke faste eller flytende stoffer, herunder olje og oljeprodukter, av sådan art eller i slike mengder at stoffene kan medføre fare for forurensing av vannkilden. Eksisterende olje, drivstoff- og/eller kjemikalietanker, fat e.l. skal fjernes, med unntak av tanker til husholdningsbruk og landbruk. Tanker som ikke fjernes skal sikres mot lekkasje til grunnen. Tanker med risiko for forurensning skal erstattes med nye tanker. Erstatningstank skal maksimalt være 1,2 m3.

Pkt. 13-7 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er forbud mot lagring og bruk av pesticider (plantevernmidler) i fareklasse ” Tx - Meget giftig”, ” T - Giftig” og ”Xn – Helseskadelig”.

Vannverkseier kan gjøre unntak for lagring og bruk av slike produkter til landbruksvirksomhet, men aldri nærmere enn 50 m fra vann eller tilløp.

Pkt. 13-8 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det tillates ikke nydyrking av mark med mindre det dokumenteres at arealet dreneres ut av nedbørsfeltet. Nydyrking og masseutskiftning er uansett forbudt nærmere enn 50 meter fra vann og tilløp.

All gjødsling skal skje etter plan godkjent av vannverkseier. Bruk av kloakkslam tillates ikke.

Pkt. 13-9 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Nyetablering av næringsvirksomhet som kan medføre forurensende utslipp er forbudt.

Pkt. 13-10 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Beiting, riding og annen ferdsel av husdyr skal skje på en måte som ikke medfører fare for forurensing av vannkilden. Hund skal holdes i bånd. Avføring fra hund og hest skal samles opp og bringes ut av nedbørsfeltet. Bading av dyr er forbudt.

Pkt. 13-11 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er forbudt å bringe inn nye, levende organismer/ arter i nedbørsfeltet.

Pkt. 13-12 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det tillates ikke ferdsel eller annen aktivitet, herunder bading, i eller på vann/ islagt vann, med unntak av nødvendig aktivitet for drift av skog og vannverk. Fløting av tømmer nærmere enn 100 meter fra inntak til renseanlegget er ikke tillatt. I forbindelse med fløting kan kun båt med elektrisk motor benyttes.

Pkt. 13-13 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Fisking er kun tillatt for grunneiere med fiskerettigheter i nedbørsområdet. Det er ikke tillatt å leie ut eller selge fiskekort.

Pkt. 13-14 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Det er ikke tillatt med organiserte fritidsaktiviteter, leirslagning, stevner eller lignende. Militærøvelser tillates ikke. Det er heller ikke tillatt for enkeltpersoner å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir.

For eksisterende idrettsanlegg i nedbørsfeltet, herunder Ravnanger og Finamyren, kan etablert virksomhet fortsette. Stevneaktivitet skal godkjennes av vannverkseier, og det kan settes vilkår for å hindre forurensning. Motorsport og lignende aktivitet på anleggene er forbudt. Anleggene skal til enhver tid oppfylle offentligrettslige krav.

Pkt. 13-15 *(H110_4 – H110_7 Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8a)*

Jakt i nedbørsfeltet må ikke medføre risiko for forurensing av vannkilden. Slakting skal utføres i en avstand på minimum 50 meter fra vann og tilløp.

Pkt. 13-16 *(H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 eller 20-3 med følgende unntak:

- All aktivitet som er nødvendig i forbindelse med etablering av offentlig vann- og avløpsanlegg, samt senere vedlikehold og endringer som vannverkseier beslutter.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer som ikke medfører flere boenheter.
- Gjenoppbygging med samme antall bruksenheter etter brann/naturskade.
- Oppføring av bolig på gårdsbruk som er nødvendig for gårdsdriften, og oppføring og/ eller nødvendig endring av driftsbygning på gårdsbruk som ledd i gårdsbrukets normale drift.
- Etablering av skogsvei for nødvendig skogsdrift

Pkt. 13-17 *(H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Lagring og bruk av gjødsel, utefôring eller annen organisert samling av dyr, herunder beiting av dyr, tillates ikke uten etter godkjennelse fra vannverkseier.

Det er ikke tillatt å øke spredearealet.

Pkt. 13-18 *(H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Det er ikke tillatt med kompostering og barkfyllinger. Det er heller ikke tillatt å transportere jord eller andre masser inn i nedbørsfeltet.

Kapittel 14 – Støysone

Pkt. 14-1 *(H210 Støysone – Rød sone iht. T-1442) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

I soner H210 (røde støysoner) tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk.

Som bygninger med støyfølsom bruk regnes bolig, skole, barnehage, helseinstitusjon, fritidsbolig, kirke og andre bygg med religiøs karakter, kulturbygg og andre bygninger med tilsvarende bruksformål, jfr. T-1442.

Forbudet i 1. ledd er ikke til hinder for tiltak på eksisterende bebyggelse med mindre tiltaket medfører økning av antall bruksenheter.

Pkt. 14-2 *(H220 Støysone – Gul sone iht. T-1442) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

For områder avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, med tilhørende underformål og LNF-områder med bestemmelser om spredt boligbebyggelse som ligger i soner H-220 (gule støysoner), kreves en støyfaglig utredning før området kan vurderes utnyttet med ny bebyggelse til støyfølsom bruk, jfr. pkt. 14-1, 2. ledd. Utredningen må dokumentere at krav i gjeldende regelverk tilfredsstilles.

Kapittel 15 – Faresone

Pkt. 15-1 *(H360 Faresone – Skytebane) Hjemmel: Pbl § 11-8 a)*

Hensynssonen H360_1 ligger innenfor grensene til plan 118 – Munkebotn skytebane/aktivitetssenter og bestemmelsene til planen skal legges til grunn for tiltak i sonen, jfr. pkt. 1-1.

Kapittel 16 – Sone for båndlegging

Pkt. 16-1 *(H710 Båndl. for regulering etter pbl) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Sone for båndlegging i påvente av reguleringsvedtak etter plan- og bygningsloven.

Båndlegging i påvente av reguleringsvedtak etter plan- og bygningsloven er tidsbegrenset til fire år, men kan etter søknad til departementet forlenges med fire år.

Pkt. 16-2 *(H720_1 og -2. Båndl. etter lov om naturvern) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Båndlagt med hjemmel i lov om naturmangfold.

Pkt. 16-3 *(H730_1, -2, -3 og -4 Båndl. etter lov om kulturminne) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Båndlagt med hjemmel i lov om kulturminne. Alle tiltak må avklares med kulturvernmyndighet.

Pkt. 16-4 *(H740_1 og -2. Båndl. etter andre lover) Hjemmel: Pbl § 11-8 d)*

Militært forbudsområde båndlagt med hjemmel i lov om forsvarshemmeligheter med tilhørende forskrift om militære forbudsområder.

Kapittel 17 – Gjennomføringssone

Pkt. 17-1 *(H810 Gjennomføringssone – krav om felles planlegging) Hjemmel: Pbl § 11-8 e)*

Ved regulering av H810_1, H810_2 og H810_3 skal det utarbeides områdeplaner før det utarbeides detaljreguleringsplaner. Arealet i sonen skal vurderes i sammenheng med arealet avsatt til sentrumsformål for å sikre areal til nødvendige sentrumsfunksjoner og legge til rette for fortetting av boligområder.

DEL 4 –RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

Kapittel 18 – Soner med særlige hensyn

Pkt. 18-1 *(H530_1, -2, -3, -5 og -6. Hensyn friluftsliv) Hjemmel: Pbl § 11-8 c)*

- H 530_1: Fromreide, gnr 29 bnr 203
- H 530_2: Skorpo, ingen, gnr 12 bnr 627
- H 530_3: Hetlevik, gnr 13 bnr 3
- H 530_5: Fylling til Ramsøy, gnr 19 bnr 258
- H 530_6: Øy utenfor Merkesvik, gnr 39 bnr 24

I sonene H530_1, H530_2, H530_3, H530_5 og H530_6 er friluftsliv den dominerende interessen. Områdene må ivaretas slik at de er tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende stier og tilkomst til disse skal ivaretas.

Pkt. 18-2 *(H530_4, -7, -8 og -9. Markaområdene – Hensyn friluftsliv) Hjemmel Pbl § 11-8 c)*

- H 530_4: Dyrdalsfjellet
- H 530_7: Follesemarka
- H 530_8:Tveitaskogen
- H 530_9: Kolbeinsvarden

Sonegrensene til H530_4, H530_7, H530_8 og H530_9 markerer grensen mellom kommunens større tur/frilufts områder avsatt til LNF-formål og de tilliggende områdene avsatt til andre formål. Innenfor disse sonene skal naturkvaliteter og områdets verdi for friluftsliv og landbruk ivaretas på lang sikt. Eksisterende stier og tilkomst til disse skal ivaretas.

Alle tiltak i strid med arealformålet og hensynet til friluftsliv bør unngås. Det kan tillates etablering av nødvendige kommunaltekniske anlegg av samfunnsnyttig karakter.

Pkt. 18-3 *(Hensyn grønnstruktur) Hjemmel: Pbl § 11-8 c)*

Område nr. refererer til temakart, nr. i parentes refererer til hensynssone i plankartet.

Område 1(H 540_1): Gamle Marikoven/Hjeltaneset
Eldre ferdselsvei mellom gamle Marikoven og Straumberget er svært viktig. Den fungerer blant annet som tilkomst til badeplass og skal ivaretas.

Område 2 (H 540_2): Pøyla- Eidsvika
Viktig turområde og badeplass i området skal opprettholdes. Bratte silhuetter skaper et landskapsrom som må bevares.

Område 3(H 540_3): Tresvatnet med vassdrag
Vassdrag med tilhørende lokalt viktig naturtype skal skjermes mot inngrep. Prioritert A- område i forslag til kulturminneplan.

Område 4 (H 540_4): Damskjærneset- Follesemarka (gjennom Haugadalen)

Gjennomgående grønnstruktur fra tilgjengelig strandsone til turområde i Follesemarka skal opprettholdes. Det må spesielt tas hensyn til gammelt veifar mellom Strusshamn og Hetlevik.

Område 5 (H 540_5): Inngang til Krokåsdalen
Tilkomst til Krokåsdalen og til hensynssonen for Follesemarka (H 530_7) må ivaretas. Det bør skal tas hensyn til at deler av området blir brukt til lek.

Område 6 (H 540_6): Klubben- Dyrdalsfjellet
Tilkomst til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og tilkomst til strandsone må ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør grønnstrukturen ivaretas.

Område 7 (H 540_7): Holmedalen
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4). Tilkomst til utsiktspunkt på "Gråskolten" må ivaretas.

Område 8 (H 540_8): Kleppestø skole, fra Holmedalen
Grønn korridor fra Holmedalen til Kleppestø barneskole må ivaretas. Bekken langs veien skal i størst mulig grad beholdes åpen.

Område 9 (H 540_9): Klubben – Solfjell - Kleppestø
Strandsone med badeplass skal holdes tilgjengelig for allmennheten. Grønnstrukturen skal ivaretas i områdeplan.

Område 10 (H 540_10): Vatnavatnet
Åpent vann og parkanlegg i sentrumsområde skal ivaretas.

Område 11-12(H 540_11 og H 540_12): Florvåg- Kjærlighetsstien- Bergheim
Den gamle ferdselsveien (Kjærlighetstien) fra Florvåg til Bergheim er kulturhistorisk viktig og skal ivaretas. Det skal tas hensyn til at det er kulturminner og lekeområder for barn i området. Sti fra Ekrene til Kopparvatnet må ivaretas.

Område 11-12 (H 540_11): Bergheim- tilkomst til marka
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området fra Bergheim og til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9).

Område 13 (H 540_13): Skjøndal
Området brukes til akebakke/lek og skal ivaretas. Viktig tilkomst til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) må sikres.

Område 14 (H 540_14): Nyavatnet
Ved eventuell ny regulering av området skal det stilles krav om etablering av tilkomst som er egnet til å sikre tilgjengelighet frem til Nyavatnet.

Ved evt. utbygging bør det kreves at det etableres tilkomst til Nyavatnet for allmennheten slik det er tiltenkt i opprinnelig reguleringsplan

Område 15 (H 540_15): Nedre Kleppe
Grøntdrag mellom hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og større naturområde ved Krokåsdalen og Follesemarka skal opprettholdes.

Område 16 (H 540_16): Kvernhusdalen

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4).

Område 17 (H 540_17): Dyrdalsfjellet- Kleppe- Kolbeinsvarden
Gjennomgående grønnstruktur fra Dyrdalsfjellet til Kolbeinsvarden skal opprettholdes. Tilkomst til hensynssonen for Dyrdalsfjellet (H530_4) og tilkomst til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) skal ivaretas.

Område18 (H 540_18): Norddal/Kleppe
Området skal ivaretas som et aktivt nærturområde med opparbeidede stier og lekeområde for skole og barnehage.

Område 19 (H 540_19): Sprengsdalen
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9).

Område 20 (H 540_20): Pollelven
Elvens vannkvalitet og naturlige løp må ivaretas og alle tiltak som er egnet til å påvirke disse forholdene må unngås.

Elven skal ikke forringes, 30 meters grense til vassdrag må overholdes. Vann som tilføres elven må ikke være forurenset fra menneskelig aktivitet. Endring av hydrologiske forhold må ikke forekomme uten faglig vurdering i forhold til naturmangfoldloven.

Område 20 (H 540_20): Munkebotn vest
Gjennomgående grønnstruktur fra hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) til Dronningen og viktig viltkorridor skal opprettholdes.

Område 20 (H 540_20): Nordre Sprengsdalen
I området er det flere innfallsporter i til hensynssonen for Kolbeinsvarden (H530_9) som skal opprettholdes for ferdsel. Myrområde og vassdrag bør skjermes mot inngrep.

Område 21-22 (H 540_21 og H 540_22):Kringkasteren/Sandvikshaugane
Stier i området skal ivaretas for gjennomgang til større grøntarealer. Kringkasteren er fredet og området rundt må spesielt tas hensyn til.

Område 23 (H 540_23): Olaviken
Stier og lekeområde skal bevares. Grønn korridor ned til Hopsvatnet skal holdes åpent.

Område 24 (H 540_24): Eide
Grønnstrukturen skal opprettholdes som et sammenhengende belte fra strandsonen ved Eide til friluftsområde i Tveitaskogen. Gir turmuligheter i et område i sterk vekst.

Område 25 (H 540_25): Litleskoglia/Arhusvegen
Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det sikres stier/tilkomst gjennom området og til hensynssonen for Tveitaskogen (H530_8).

Område 26 (H 540_26): Tveitedalen til Buneset
Bekken må skjermes mot inngrep som kan ødelegge gytemulighetene for ørret. Kantvegetasjonen må opprettholdes for å skjerme bebyggelse mot trafikkstøy.

Område 27 (H 540_27): Kvernavatnet
Området har et verdifullt naturmiljø som skal bevares. Vannkvaliteten må sikres og tiltak som er egnet til å påvirke denne skal unngås.

Område 28 (H 540_28): Ramsøy
Strandsone i tett utbygget område skal holdes tilgjengelig. Nærturområde med stier og fiskeplass skal ivaretas.

Vedlegg 1. Liste over gjeldende reguleringsplaner

jf. bestemmelsenes pkt 1-1.

Planid	Plannavn	Ikrafttred.
00001-00	Nedre Kleppestø	29.04.1968
00002-00	Vest for rådhuset	17.09.1969
00002-01	Reg.endring gnr 7, bnr 7 og 552, Utvidelse av P-plass i Holmedalen	05.11.1981
00002-02	Reg.endring vedr. vegbredde og gjennomkjøringsmulighet, Dalavegen	21.02.1985
00002-03	Gnr.7 bnr 12, 16 m.fl., Kleppestø	11.03.1991
00003-00	Myrane - øvre Kleppestø	29.04.1968
00003-01	Omreg. til terassehus, Myrane, Bergheim	01.09.2004
00004-00	Øvre Kleppe, Kleppestø	08.10.1970
00004-01	Reg.endring for gnr. 8, bnr. 28, Ø. Kleppe	30.06.1977
00004-02	Reguleringsendring, Øvre Kleppe	10.10.1996
00005-00	Tomteselskapets felt - Øvre Kleppe	12.10.1967
00007-00	Dyrdalsfjell - Kleiva, Øvre Kleppe	14.03.1969
00007-02	Reg. endr. for veg Flossmyra, Øvre Kleppe	17.10.2002
00008-00	Del av Nedre Kleppestø	10.04.1973
00008-02	Omregulering Terrassehusprosjekt Nedre Kleppestø	23.10.2003
00008-03	Reg. endring for omlegging av RV 562 nord for Kleppestø senter	13.11.1986
00008-04	Reg. endring for fortau langs RV 562	22.09.1983
00010-00	Nordre Grøndal	05.03.1974
00011-00	Ekrene / Moteidet	05.04.1972
00012-00	Område ved Nyavatnet	21.07.1969
00014-00	Bakarvågen, Søre Erdal	03.01.1968
00014-08	Reg.endr. gnr 6, bnr 107 – Florv. (Bakarvåglien.)	21.02.2002
00014-10	Reg.endr. gnr.6, bnr. 1126- Bakarvåglien	28.11.2002
00014-13	Reg.endr. Gnr 6, bnr 147, Florvåg	30.04.1975
00014-14	Reg.endr. ved Gamle Erdal skole	08.11.1984
00014-15	Reg.endr. Gnr 5, bnr 117, 85, 121, 300, 601 m.fl.	22.02.1990
00015-00	Kleppestø / Florvåg	10.12.1959
00015-10	Gnr, 6 bnr 980 og 3, Olatunet, Florvåg	10.06.1999
00015-12	Vei til gnr.6, bnr. 302 m.fl. - Florvåg	25.08.2005
00015-14	Reg.endr. for del av gnr 6, bnr 442, Florvåg	03.03.1977
00015-15	Reg.endr. for del av Olahaugen, gnr 6, bnr 540, 37 og 980	15.12.1988
00015-16	Reguleringsendring for del av gnr 6, bnr 37 m.fl., Florvåg	28.09.1989
00015-17	Gnr 6, bnr 295, 980 m.fl. Del av Olahaugen	15.05.1997
00016-00	Follese	07.07.1967
00016-07	Del av Follese, gnr.12, bnr.428 m.fl.	12.08.1997
00016-11	Reg.endring Follese, gnr. 12, bnr. 8,89,115,117 m.fl.	16.10.1980
00016-12	Reg. endring Follese, gnr. 12, bnr. 503,1337 m.fl.	14.11.1985
00017-04	Omregulering, gnr.13, bnr.5	24.01.2002
00017-06	Regulering til bolig-, kontor- og naustformål på gnr.13 bnr 79, 486 m.fl.	23.10.2003
00017-10	Hetlevik skuleområde	04.07.1963
00017-11	Veikryss ved Hetlevik skole	12.05.1977
00017-12	Reg.endring gnr. 13 bnr 91,96 og 173 m.fl.	14.11.1985

00017-13	Reg.endring gnr. 13, bnr 242	25.06.1987
00019-00	Basneset, Hetlevik	28.04.1970
00020-00	Kråke-/ Håvestølen	12.06.1969
00021-00	Ekrene / Follese	18.03.1969
00022-00	Holmedalen - del av Øvre Kleppe	14.12.1973
00022-13	Veg fra Tøssedalen til Rundehaugen, Ø. Kleppe	29.09.2005
00022-17	Veg, Holmedalen	22.05.2003
00022-18	Reg.endring gnr. 7, bnr. 87, 176, 216 m.fl.	16.09.2004
00022-21	Reg.endring gnr 8, bnr 44, Øvre Kleppe	25.08.1994
00023-00	Adolf Olsens Eiendom, Marikoven	25.06.1969
00024-00	Løype, Follese	20.04.1970
00025-00	Helsetunet, Myrane	05.10.1971
00025-01	Vedr. plan 25 og 43, (Myrane) Forslag til omregulering	25.10.1990
00026-00	Skarhaug, Skarholmen	18.11.1970
00027-00	Alvheim, Søre Erdal	08.10.1971
00028-00	Maltvikneset	12.12.1973
00029-00	Slettenfeltet (Åsenfeltet)	26.08.1975
00029-01	Reg.plan/endring for tomtene 127, 127A m.fl.	21.11.1979
00030-00	Varøyprosjektet	07.02.1975
00032-00	Del av Nordre Krokås	10.07.1975
00032-03	Reg.endr for terrassehus gnr 14, bnr 229	14.10.2004
00032-05	Del av Nordre Krokås, Reguleringsendring, gnr. 14, bnr. 64, 228 m.fl	17.03.2005
00032-06	Reguleringsendring, gnr. 14, bnr. 352 m.fl.	25.10.2007
00033-00	Del av Haugland / Ravnanger	07.02.1977
00033-06	Haugland/Ravnanger, gnr/bnr 16/70, 234, 262, del av 16/3,4,36	19.09.2002
00033-08	Endring for del av plan 33 - Ravnanger	15.10.1998
00034-00	Gnr. 19 bnr. 12 m.fl., Hanøy	27.02.1975
00035-00	Industriområde på Torvgarden, Øvre Kleppe	07.07.1976
00036-00	Thorsenfeltet, Florvåg	07.02.1977
00038-00	Idrettsplass og veg ved Veivågen, Hetlevik	23.06.1977
00039-00	Rindane, Florvåg	23.06.1977
00040-00	Hanøy kai	20.01.1977
00041-00	Frydenlund, Nordre Erdal	27.03.1980
00042-00	Svartskogheiane	09.02.1977
00043-00	Myrane, Kleppestø	24.04.1978
00043-02	Vedr. plan 25 og 43 (Myrane) Forslag til omregulering	25.10.1990
00044-00	Slettebrekka, øvre del	14.04.1978
00045-00	Industriområde ved Sandvika, Florvåg	18.04.1979
00048-00	Del av Lindhaugen, Follese	19.04.1979
00049-00	Bastaneset, Florvåg	15.10.1979
00049-01	Gnr. 6, bnr. 118, 679,933,937 m.fl., Bastaneset, Florvåg	27.01.2005
00049-02	Vei til Bastaneset, Florvåg	05.08.1976
00049-03	Bastaneset, Florvåg. Innregulering av felles adkomst og kaiareal for industriområde.	06.01.1986
00050-00	Friområde Kollevåg	04.12.1979
00052-02	Reguleringsendring industriområde Mjølkevikvarden	22.10.1987
00054-00	Boligområde Tveit	22.09.1983
00054-05	Reg.endring for tomtene 17,18,19 og 20, Tveit	22.02.1990
00056-00	Endret reguleringsplan - gnr.8 bnr. 7 m.fl., Øvre Kleppe	23.06.1977

00057-00	Skansen Florvågøy	14.11.1985
00059-00	Flagget, Strusshamn	24.05.1984
00059-04	Endret vegløsning Flagget, Strusshamn	14.12.2000
00060-00	Erdal kirketomt	13.05.1982
00061-00	Ask kirke og gravplass	26.05.1983
00063-00	Løfjellområdet	24.06.1982
00065-00	Strusshamn senter	24.11.1983
00065-01	Beb.plan for del av Strusshamn senter	27.09.2001
00065-04	Ny bebyggelsesplan, mindre vesentlig reg. endring	19.11.2004
00066-00	Holadalen Erdal	24.11.1983
00067-00	Skiftesvik	28.04.1988
00068-00	Marikovneset, del av gnr 12	14.11.1985
00068-02	Del av Marikovneset	12.12.1996
00069-00	Djupedalen, Herdla	14.11.1985
00071-00	Rutelagets boligfelt, Søre Haugland	17.04.1986
00073-00	Tilførselsveger til Askøybroen	25.02.1988
00074-00	Ballbane vedTræet skole	28.09.1989
00075-00	Signalneset, Marikoven	25.06.1987
00077-00	Privat boligområde Tveit, del av gnr. 17 bnr. 49	13.11.1986
00078-02	Del av gnr. 32 bnr. 8 m.fl., Nordre Haugland, Reguleringsendring	14.03.2006
00079-00	Gamle Strusshamn	20.06.1991
00079-01	Hamna, Strusshamn. Endring vedr. parkering og gjestgivertomten	11.06.1998
00079-02	Omregulering ved Andedammen	20.01.2000
00080-00	Eldresenter, Fromreide	27.04.1989
00081-00	Friområde Øvre Kleppe	22.02.1990
00082-00	Boligområde, Merkesvik	22.02.1990
00084-00	Del av fylkesveg R-212, Kleppestø Hetlevik, parsell Flagget-Lindhaugen	05.09.1989
00085-00	Del av gnr.18 bnr. 9 m.fl., Kollevåg	28.02.1991
00085-05	Kollevåg, gnr.18, bnr. 9 m.fl. Reguleringsendring felt A og B.	13.12.2006
00086-00	Gnr. 17 bnr. 243 m.fl., Storheia, Kollevåg	28.02.1991
00087-00	Parsell av fylkesveg 214, Strusshamnsvannet - Strusshamn senter	27.02.1992
00089-00	Boligområde på Tveit, Askøy Gnr. 17 bnr. 109 og121	24.10.1991
00091-00	Svebråtet, Strusshamn	17.12.1992
00092-00	Omregulering gnr.7 bnr. 37, 38 m.fl., Kleppestø	28.02.1991
00093-00	Del av gnr.13 bnr. 400, m.fl., Hetlevik	27.12.1995
00096-00	Seilsportsenter, Kollevåg, Hanøytangen ind.omr, justering	27.10.1994
00097-00	Gnr.6 bnr.203, 679 m.fl., Bastaneset, Florvåg	02.11.1992
00100-00	Gnr. 17 bnr.11, Kollevågtjern, Tveit	28.04.1994
00101-00	Kinna - del av gnr.21 bnr. 8, Davanger	21.05.1992
00102-00	Gnr. 8 bnr. 115, Øvre Kleppe	28.01.1993
00105-00	Del av FV 219 Ravnanger - Hanøy. Parsell Revura-Svartevatn	29.09.1994
00106-00	Gang - og sykkelveg langs FV R-220, mellom Davanger skole - Kinnafeltet	24.03.1994
00107-00	Del av Kleppestø sentrum	15.06.1995
00107-03	Reguleringsplan for gnr. 7 bnr. 870 Askøy kommune	22.02.2001
00109-00	Strømsnes boligområde	23.04.1998
00110-00	Omregulering Storebotn	18.11.1999
00113-00	Vei til Skarholmen	02.03.1995

00115-00	Forretningsområde på Juvik	15.06.1995
00115-01	Reguleringsplan for forretningsområde, Juvik, gnr.9, bnr. 148 m.fl.	02.09.2004
00116-00	132 kV Ravnanger - Merkesvik	19.05.1994
00117-00	Tveit kirke - Utvidelse gravplass	29.09.1994
00118-00	Munkebotn skytebane/aktivitetssenter	23.11.2000
00119-00	Ørnetua - del av Ramsøy	14.12.1995
00120-00	Industriområde på gnr. 9 bnr. 88 m.fl., Lavik - Nedre Kleppe	06.04.1995
00121-00	Omregulering Mjølkevikvarden industriområde	06.04.1995
00123-00	Reg. endring vedr. gnr. 6 bnr. 477, 949 m.fl., Florvåg	06.04.1995
00125-00	Friområde på del av gnr. 8 bnr. 437, Øvre Kleppe	13.11.1997
00126-00	Friområde og naust, gnr. 12, bnr. 97 m.fl., Veivågen, Hetlevik	15.10.1998
00127-00	Mjølkevikvarden syd	06.05.1999
00128-00	Utbedring av FV 218 til Horsøy	11.06.1998
00128-01	Veg til Horsøy - endring av bestemmelsene § 5	14.10.2004
00130-00	Signalhaugen boligfelt, gnr. 12 bnr. 782 m.fl., Marikoven, Follese	08.04.1999
00133-00	Lønvarden	02.02.2006
00134-00	Laxeneset Herdla	11.03.1999
00135-00	Rv. 562, G/S-veg, Fauskanger	20.06.2001
00137-00	Krokåsdalsvegen	21.02.2002
00138-00	Ådlandsvik	25.10.2001
00139-00	Florvågbakken	28.10.1999
00141-00	Myra, Tveit, del av gnr.17, bnr. 23 og 235	27.04.2000
00142-00	Reguleringsplan Hauglandsøy, plan 142 del av Hauglandsøy	18.03.2004
00143-00	Reg.endr. - gnr 5, bnr 6 m.fl. - Erdal	15.06.2000
00144-00	Gnr.15, bnr. 265 m.fl.- Søre Haugland	23.03.2000
00145-00	Reg.plan Søre Haugland Gnr.15, bnr.14, 33,36,221 m.fl.	16.12.2004
00146-00	Skansen, Herdla	04.09.2003
00147-00	Follesevågen	23.05.2002
00148-00	F.v. Gang-/sykkelveg/fortau - Lindhaugen - Slettebrekklia	26.10.2006
00149-00	Erdal Ungdomsskole	24.04.2001
00150-03	Gnr.4 bnr.149, Rindane, Erdal	20.06.2012
00151-00	Gnr 6, bnr 125, 1114, m.fl. - Florvågøen	19.02.2004
00152-00	Søre Smørøskjeholmen	23.05.2002
00153-00	Gnr 1, bnr 16,17 m.fl. Minde, Ask	19.11.2001
00153-06	Mindre reguleringsendring av plan 153	24.04.2012
00154-00	Ytre Skarholmen	26.05.2005
00155-00	Forretningsområde Fromreide	22.03.2001
00156-00	Horsøy sør	24.01.2002
00157-00	Brattstien - Søre Haugland	13.05.2004
00158-00	Gnr.4, bnr.546, 554 m.fl., Strømsnes	12.06.2003
00159-00	Reg.plan for Skogstunet, gnr.10, bnr.168,m.fl., Vestmarka, Strusshamn	19.09.2002
00160-00	Ny kabeltrasse mellom Merkesvik på Askøy og Sture i Øygarden	19.09.2002
00161-00	Del av Tveit	04.09.2003
00162-00	Del av Naustviki, Davanger	11.12.2003
00163-00	Del av Juvik, gnr. 14, bnr. 167 m.fl.	20.03.2003
00164-00	Reguleringsplan for golfbane på Herdla	03.05.2007
00165-00	Vei over Dyrteigen på Ask	22.04.2004
00166-00	Gnr. 12, bnr. 145 m.fl., Hetlevik	17.03.2005

00167-00	Reguleringsendring for gnr.13, bnr.3 m.fl. , Hetlevik	29.09.2005
00168-00	Reguleringsplan idrettsanlegg/skoleområde Ravnanger	02.02.2006
00169-00	Del av Kollevåg	22.05.2003
00170-00	Reguleringsplan for del av RV 563, parsell Florvåg Erdal	22.04.2004
00171-00	NKS Olaviken Behandlingssenter, gnr. 4, bnr.718, 748 m.fl.	23.10.2003
00172-00	Gnr. 21, bnr. 479 m.fl., del av Davanger	23.09.2004
00173-00	Gnr. 17, bnr. 72 m.fl., Tveit	17.01.2005
00174-00	Del av Kollevåg - gnr.18, bnr.327, m.fl.	22.04.2004
00175-00	Reguleringsplan Stongafjellet – gnr. 10, bnr. 11 m.fl.	16.06.2005
00176-00	Smaleshaugen, Nedre Kleppe, gnr. 9, bnr. 7, 109, 299 m.fl	16.12.2004
00177-00	Gnr.9, bnr. 156 m.fl., Krokås	18.03.2004
00180-00	Gnr. 12 Bnr. 1130, Marikoven	17.03.2005
00181-00	Florvåg sentrum	10.11.2005
00182-00	Reguleringsplan gnr. 10 bnr. 76 og 192 Strusshamn	02.02.2006
00184-00	Reguleringsendring, gnr. 12 bnr. 14 m.fl., Follese	01.09.2005
00186-00	Reguleringsplan for del av gnr. 17 bnr. 266, barnehage m.m.,Tveit	27.01.2005
00188-00	Del av Lauvøy – gnr. 19 bnr. 4 m.fl. Parkering	29.09.2005
00192-00	Reg.plan boligformål gnr. 17 bnr. 181 m.fl.	14.12.2006
00193-00	Nedre Lindhaugen, gnr. 12 bnr. 4 m.fl.	09.02.2011
00194-00	Reg.plan boligformål gnr. 15 bnr. 14 m.fl.	16.03.2006
00196-00	Reg.plan Nordre Signalen, Herdla gnr. 42 bnr. 79 m.fl.	15.06.2006
00200-00	Reg.plan boligformål gnr 18 bnr bnr.2 mfl.	17.06.2009
00201-00	Reg.plan utvidelse av Storebotn Næringspark	21.06.2010
00202-00	Reg.plan naturpark på Davanger	28.10.2009
00203-00	Reg.plan Askøy Senter, Kleppe gnr. 9 bnr. 259 m.fl.	01.02.2007
00205-00	Reg.plan boligformål gnr. 10 bnr. 369 m.fl. Skarholmen	30.01.2008
00206-00	Reg.plan Lillestølen, Store Fauskanger	23.03.2011
00209-00	Del av Svartedalen, gnr.6, bnr.147 m.fl.	21.06.2007
00212-00	Reg.plan Del av Ravnangertua/Rispeleitet	25.10.2007
00214-00	Del av Rostaliene, gnr 14 bnr 211, 221 og 439	29.09.2010
00218-00	Del av Solhola, gnr.7 bnr. 599 m.fl.	23.09.2009
00219-00	Del av Austre Vardane, gnr. 4 bnr. 140 m.fl.	10.12.2008
00221-00	Reguleringsplan for Lille Lauvøy, gnr. 19, bnr. 258 m.fl.	01.02.2007
00223-00	RV 562 Fauskanger b&u skole – Skråmestø, g/s-vei med tilhørende infrastruktur	05.03.2008
00224-00	Gjenvinningsstasjon, Ravnanger	01.02.2007
00229-00	Eivika, Hanevik, vannbehandlingsanlegg/vanninntak/tilførselsvei	17.06.2009
00233-00	Grensedalen, Erdal, gnr.4 bnr.6 m.fl.	03.05.2012
00234-00	Gnr,21 bnr 479 m.fl., Davanger. Omregulering	21.06.2007
00237-00	Signalen, gnr.1 bnr.49 m.fl.	26.04.2012
00239-00	Haugland gårdsbarnehage, gnr.15 bnr.12	03.05.2007
00240-00	Skiftesvik Marina	03.02.2010
00242-00	Del av gnr. 32, bnr. 114, Nordre Haugland, Reguleringsendring, tomt 4 og 5	21.06.2007
00243-00	Damskjærshaugen	10.12.2008
00247-00	Vestheim, gnr 29 bnr 288 m.fl.	03.11.2011
00248-00	Holmedalen terasse, gnr. 7, bnr. 819 m.fl.	11.03.2009
00250-00	Nipa, Follese, gnr 12 bnr 736 m.fl.	15.12.2010
00256-00	Mjølkevikvarden Nord	05.05.2010

00263-00	Del av Furuneset, Kollevåg, gnr.18 bnr.9 m.fl.	17.06.2009
00265-00	Nordre Midtvarhaugane, N. Haugland	10.03.2010
00266-00	Energigården – Gnr.7 bnr.848 m.fl.	23.09.2009
00271-00	Horsøy industriområde	25.06.2008
00272-00	Rv 562 / Fv 212 Strusshamnkrysset, nytt kryss	17.06.2009
00274-00	Rv 563 Strømsnes – Hop, g/s-veg, vegutbedring	08.03.2012
00275-00	Fv 212 Slettebrekka – Hetlevik, del 1 (Hetlevik), g/s-veg vegutbedring	21.06.2010
00276-00	Fv 212 Slettebrekka – Hetlevik, del 2 (ny trassè)	15.12.2010
00278-00	Fv 213 Skiftesvik – Marikoven, g/s-veg, vegutbedring	09.12.2009
00279-00	Fv 216 Skansen (Kleppe), g/s-veg	24.09.2008
00291-00	Del av Sæterstølen, gnr.1, bnr.25 m.fl.	03.11.2011
00292-00	Fv. 223 Herdla, justering av vei med fortau og infrastruktur	09.02.2011
00299-00	Hundetjønna, gnr.17, bnr. 74 m.fl.	17.06.2009
00301-00	Kobbemyra, gnr.18 bnr.56, 58 m.fl., Kollevåg	09.12.2009
00303-00	Stølahaugen, del av gnr. 1, bnr. 17	05.05.2010
00306-00	Del av Kyrkjelemyra, komm.tek.anlegg, gnr.8, bnr.288 m.fl.	28.10.2009
00307-00	Norddal, Juvik gnr. 9 bnr.20 m.fl.	09.12.2009
00309-00	Bakarvågen Marina, gnr.6 bnr. 1095 m.fl.	23.09.2009
00311-00	Juvikflaten boligområde	03.11.2011
00315-00	Kleppestø panorama, gnr.7 bnr.228 og 899 m.fl.	22.11.2011
00319-00	Forretning/lager Møllervik, Florvåg, gnr.6 bnr.87 m.fl.	15.12.2011
00321-00	Del av Skogvikmyrane, gnr 4 bnr 390 og 1190 m.fl.	15.06.2011
00323-00	Del av Stølen, Follese, gnr 12 bnr 11 m.fl.	03.11.2011
00326-00	Reg.endring Kollevågtjern. Omlegging av veg og ny gangveg. Gnr.17 bnr 11 m.fl.	03.11.2011
00333-00	Industriområdet Sjølivet, gnr.6 bnr 3 m.fl., Florvåg	22.11.2011
00335-00	Omregulering gnr.9 bnr.366 m.fl. Storebotn	26.04.2012

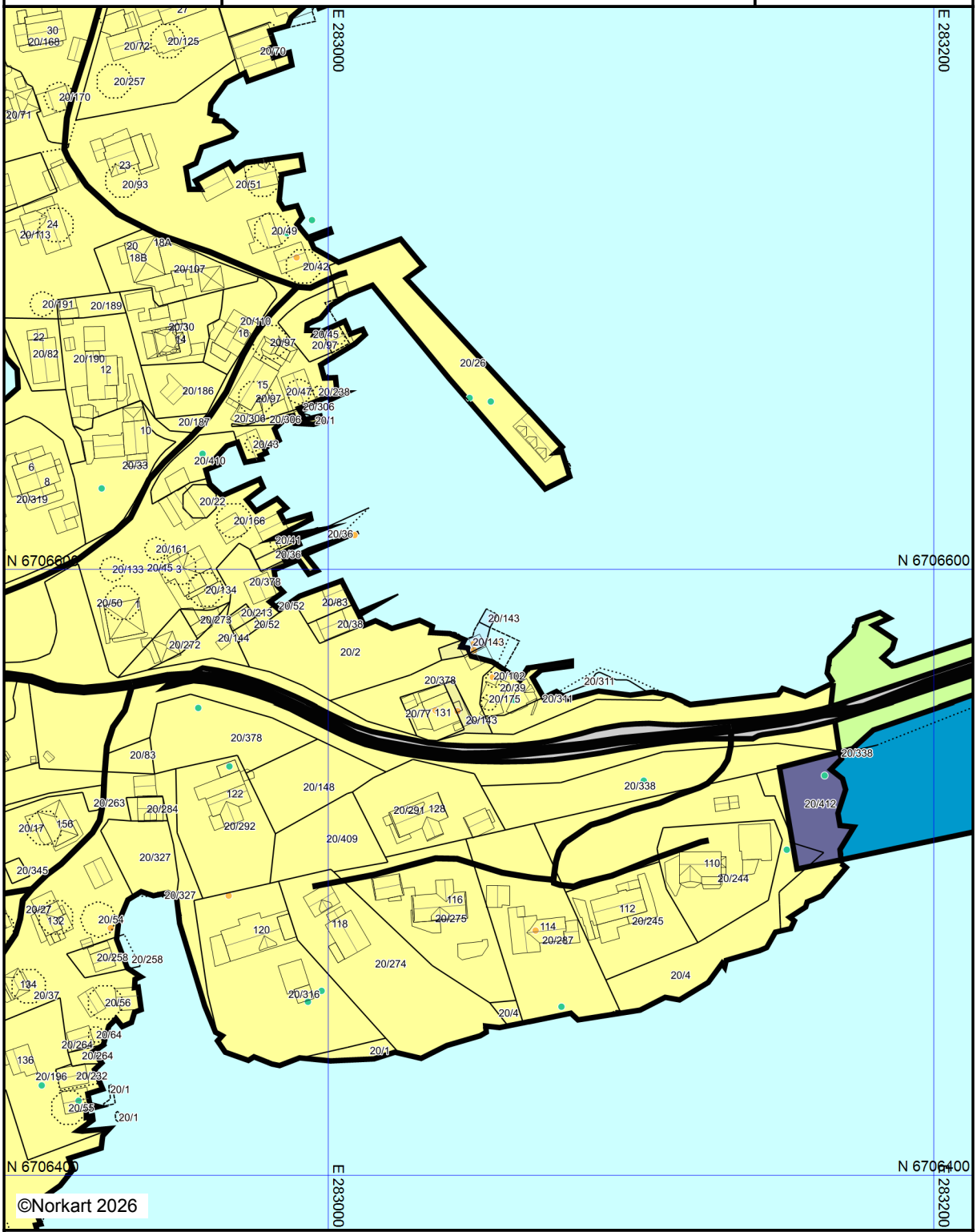
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/143
Adresse:
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - fremtidig
- Akvakultur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Skipsled - nåværende
- Småbåtled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

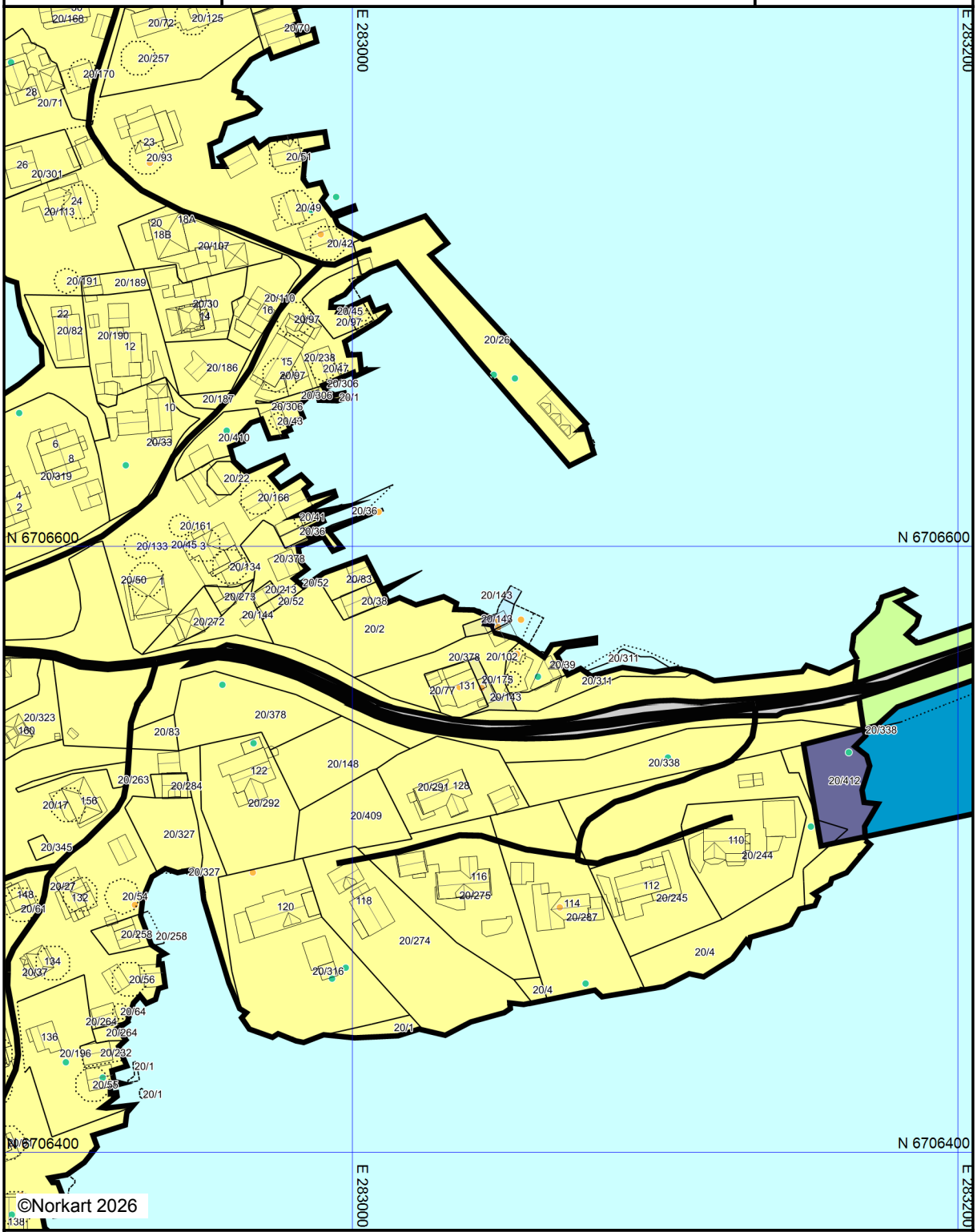
Askøy kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/143
Adresse:
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens digitale versjon av Kommuneplanens arealdel. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard, og viser planen slik den er vedtatt. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Fritids- og turistformål - fremtidig
- Veg - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Småbåthavn - fremtidig
- Akvakultur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Skipsled - nåværende
- Småbåtled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Bygninger

- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

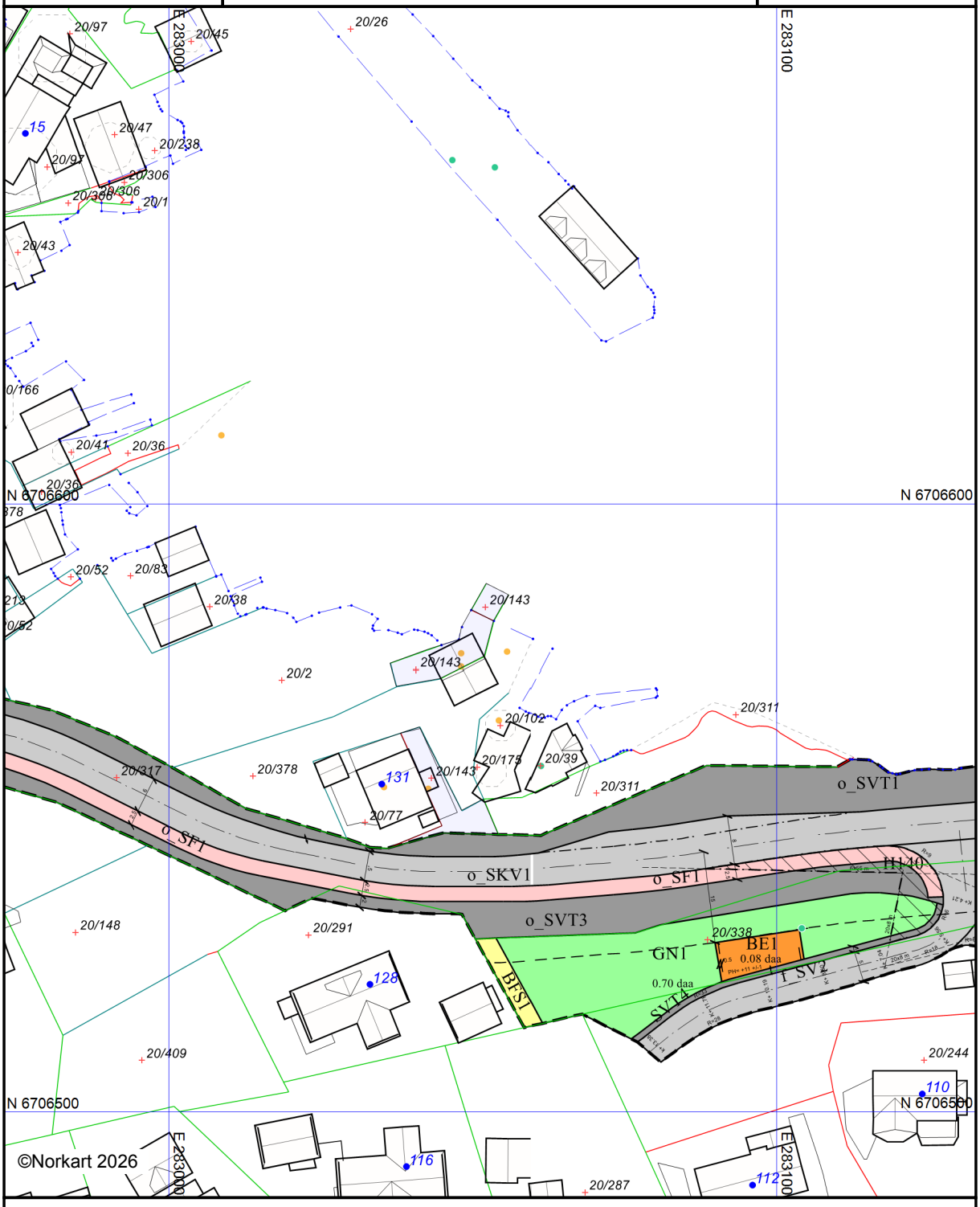
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/143
Adresse:
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Utleiehytter
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kai
- Molo
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Ferdsel
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde

Matrikkelkart
- *Abc* Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense .lte. 20 cm
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

Matrikkel Adresse
- *Abc* Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

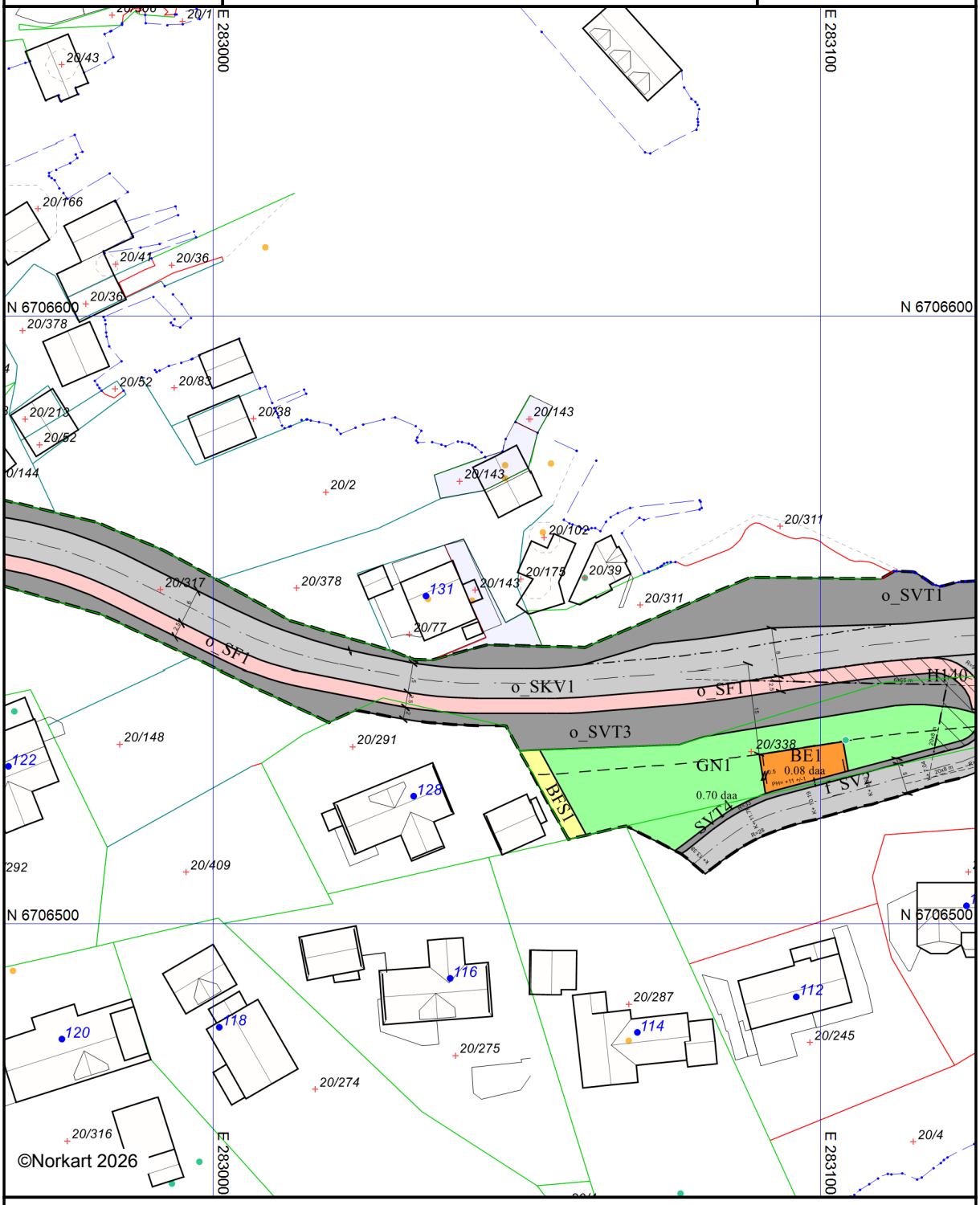
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/143
Adresse:
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Utleiehytter
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kai
- Molo
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Ferdsel
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde

Matrikkelkart
- *Abc* Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense .lte. 20 cm
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

Matrikkel Adresse
- *Abc* Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

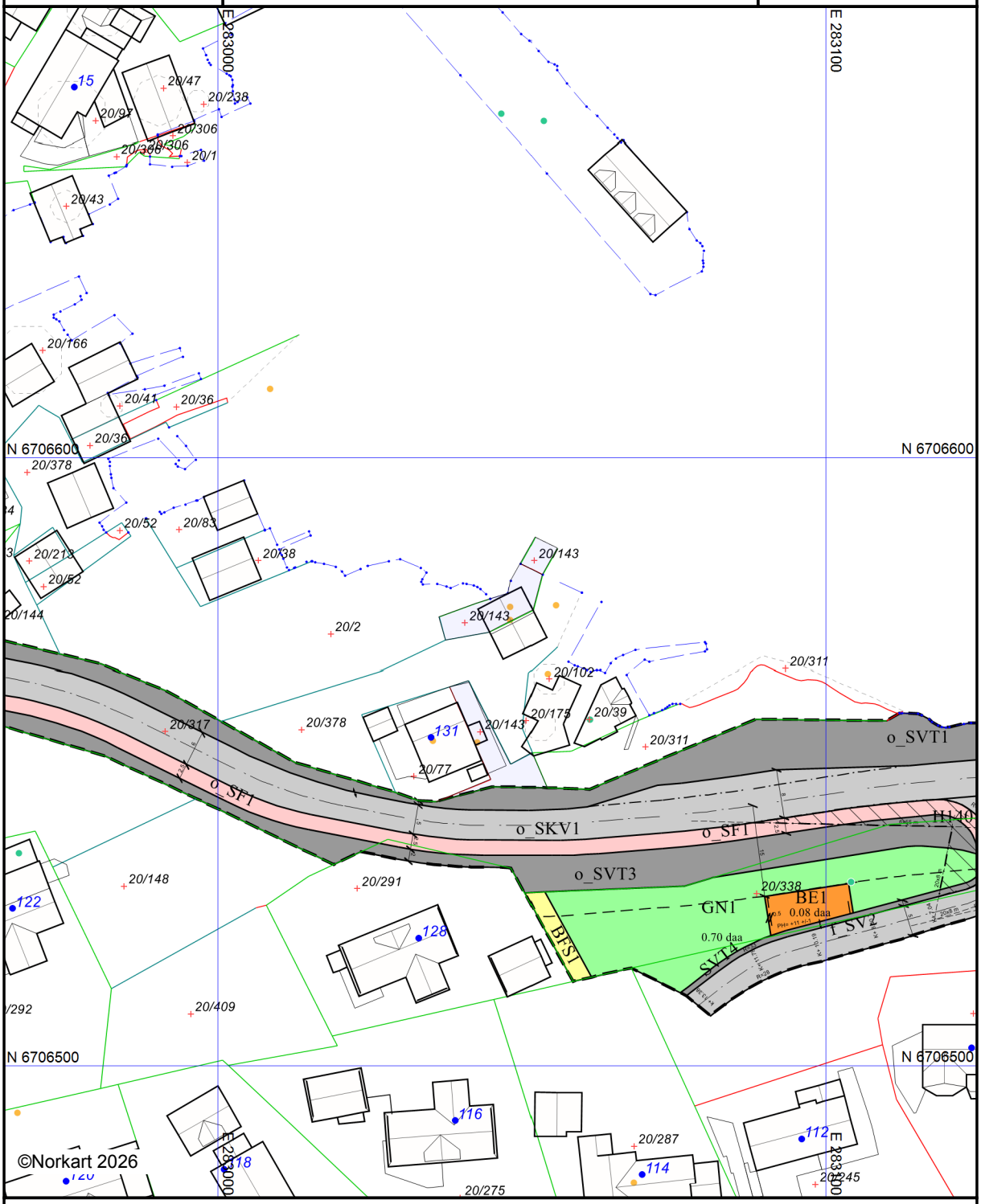
Askøy kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/143
Adresse:
Dato: 02.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale planbaser og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Det taes forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet.
Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller eiendommen ikke er oppmålt. For å se originaler, se linker under planopplysninger.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Utleiehytter
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, teknisk anlegg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Kai
- Molo
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Naturområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
- Ferdsel
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Strandlinje sjø
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde

Matrikkelkart
- *Abc* Tekst eiendom
- Grunneiendom
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje vannkant
- Grense .lte. 20 cm
- Grense .lte. 13 cm
- Usikre grenser

Bygningsmessige anlegg
- Vegg frittstående

Bygninger
- Taksprang Bunn
- Bygning
- Takkant
- Bygningsdelelinje
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsbru

Matrikkel Adresse
- *Abc* Tekst for Vegadresse
- Vegadresse

Askøy kommune

Adresse: Postboks 323, 5300 Kleppestø

Telefon: 56 15 80 00

Utskriftsdato: 02.06.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Askøy kommune

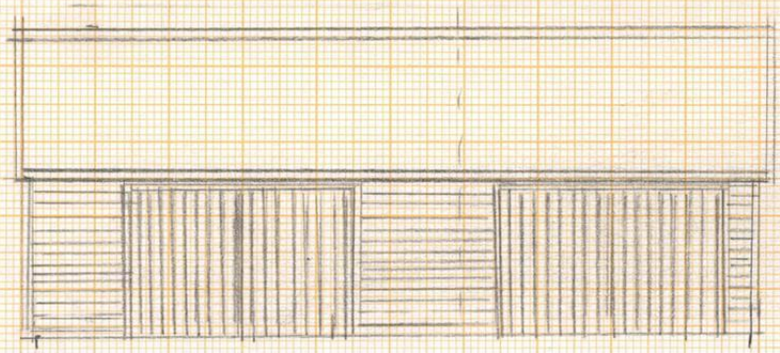
Kommunenr.	4627	**Gårdsnr.**	20	**Bruksnr.**	143	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:									

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

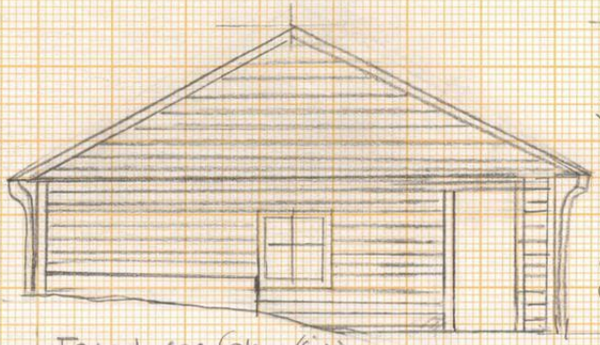
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒
Frist for ferdigstilling i henhold til brukstillatelse er utløpt.	☐

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

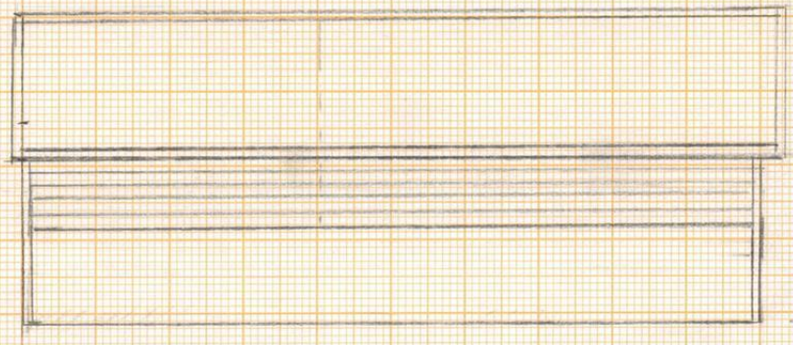
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler



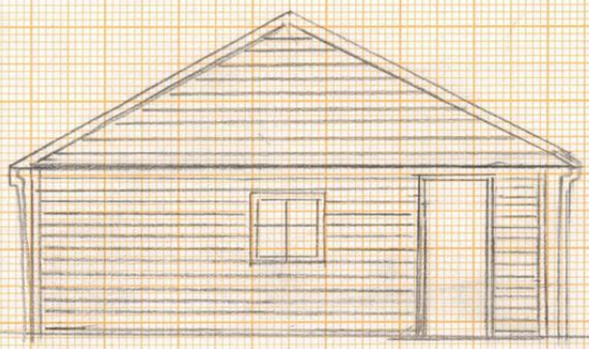
Fasade øst



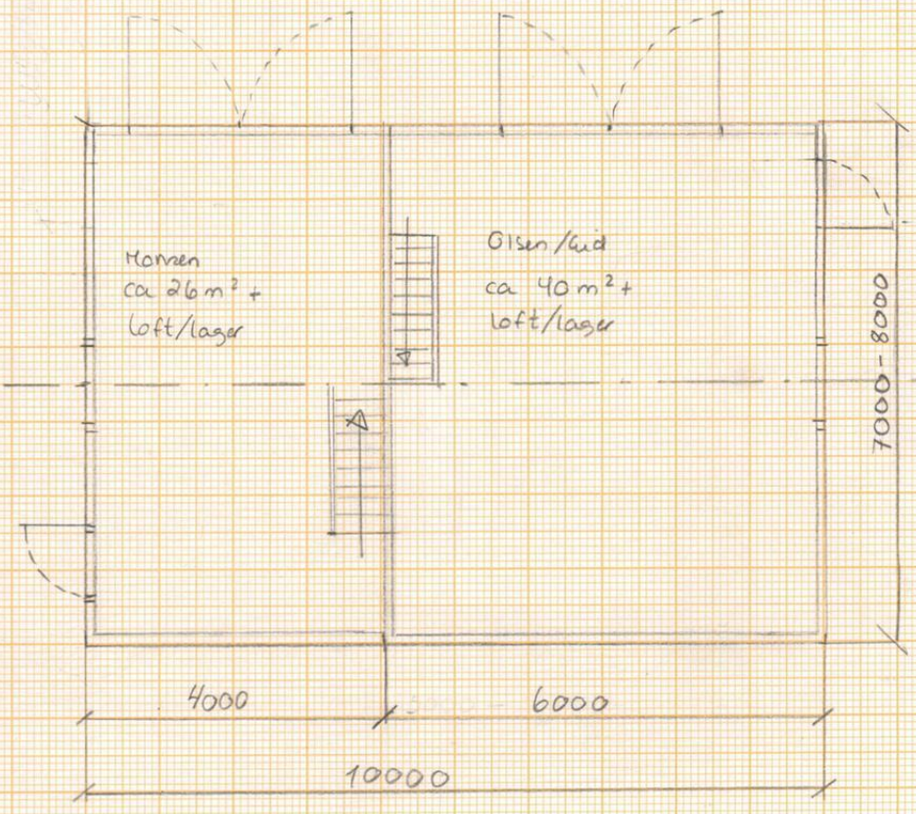
Fasade sør (Olsen/Kvid)



Fasade vest



Fasade nord (Monsen)



BRA.: 9,7 × 7,2 = 69,84 ≈ 70 m²

Reviderte tegninger

17/2-08

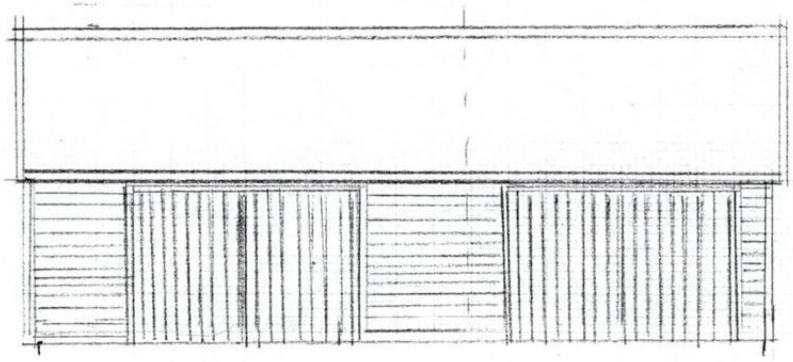
Gnr. 20, bnr. 77/143: Tor Jan Monsen

Gnr. 20, bnr 378: Rita D. Olsen

Måle stokk 1:100

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr. | Arb | Saksnr.
20 FEB 2008
Ar/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

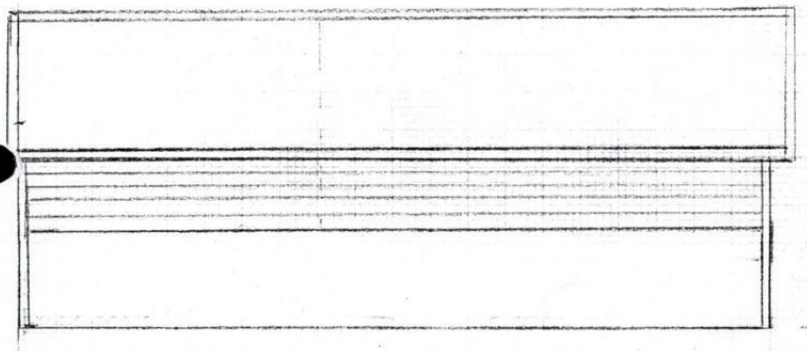
R.A. nr. 920.



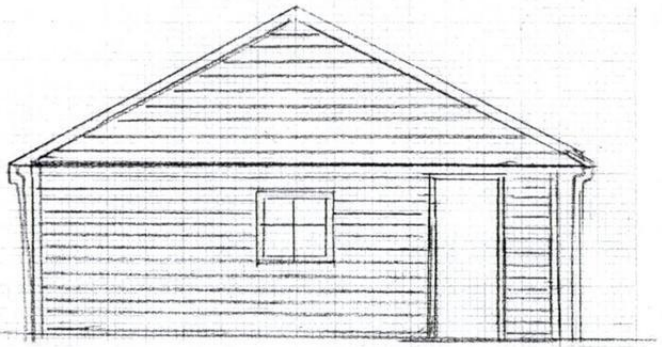
Fasade øst



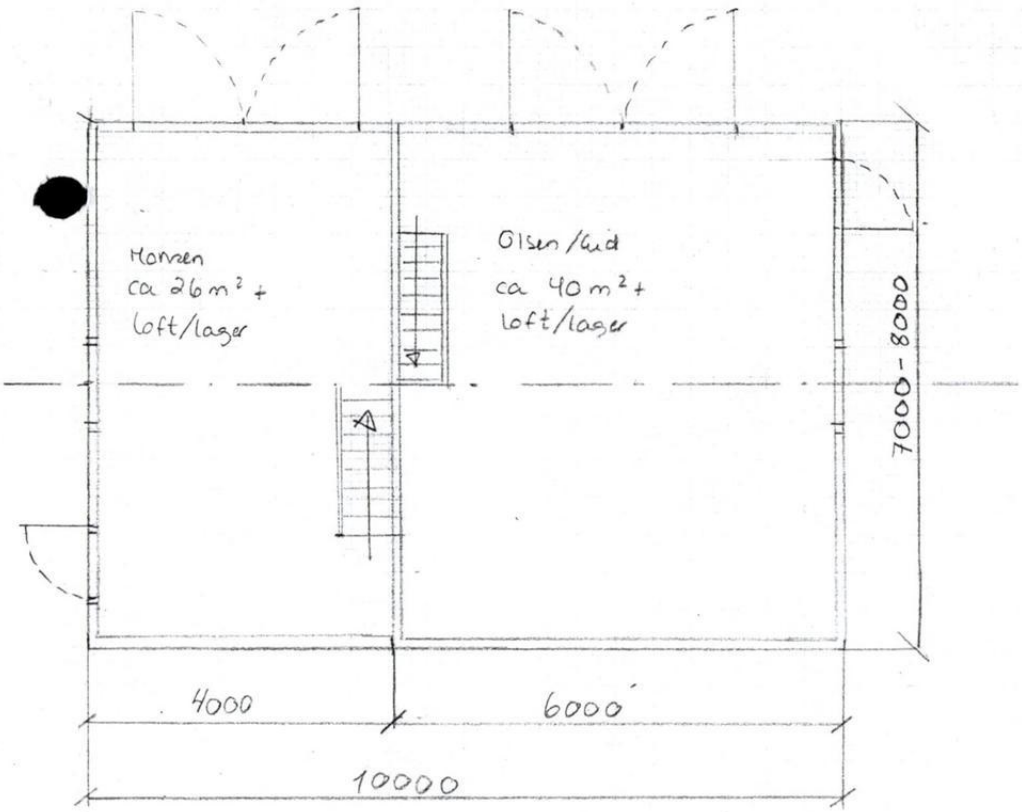
Fasade sør (Olsen/Guid)



Fasade vest



Fasade nord (Hansen)



Reviderte tegninger

17/2-08

Gnr. 20, bnr. 77/143: Tor Jan Ha

Gnr. 20, bnr 378: Rita D. Olse

Måle stokk 1:100

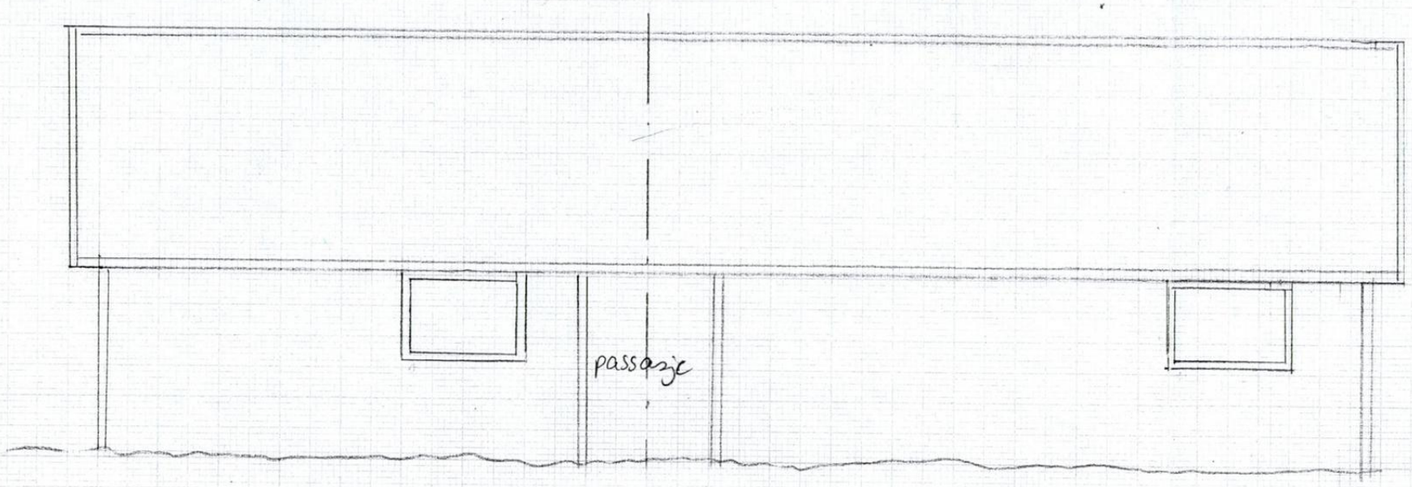
256 158/09 : Langhelle

E

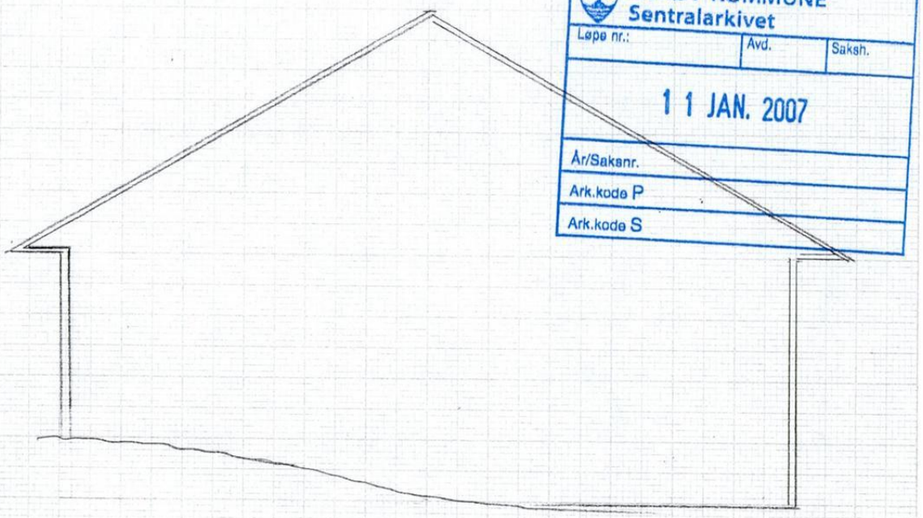
Vedlegg 2A

Dok.nr 2c

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
11 JAN. 2007
År/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

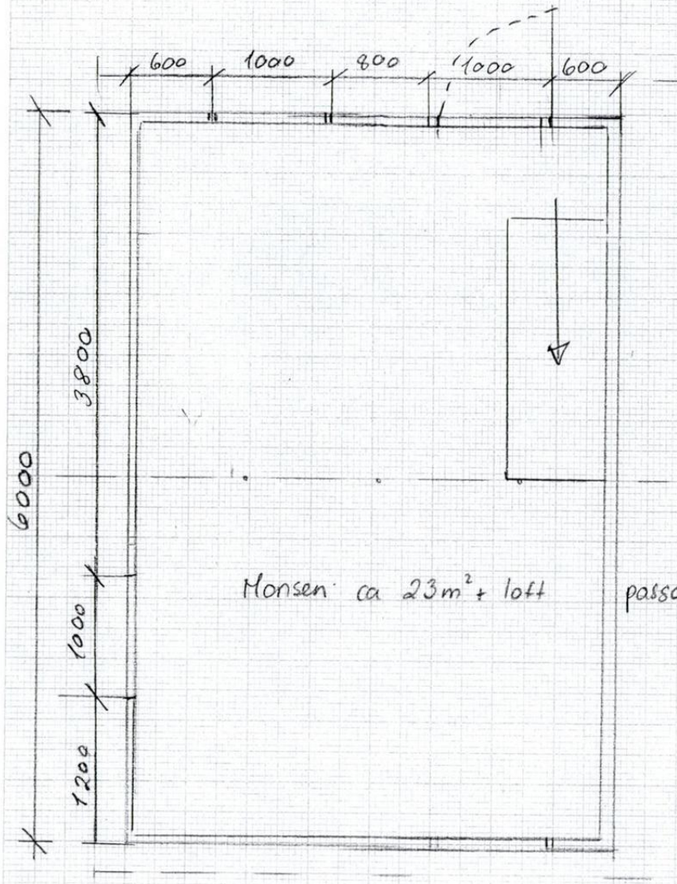


Fasade vest

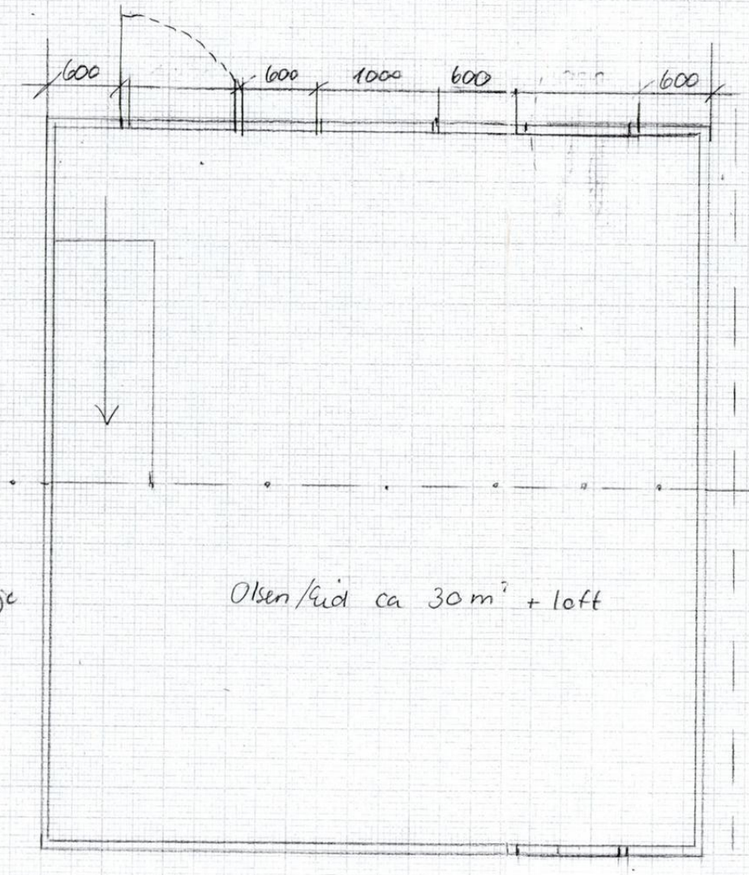


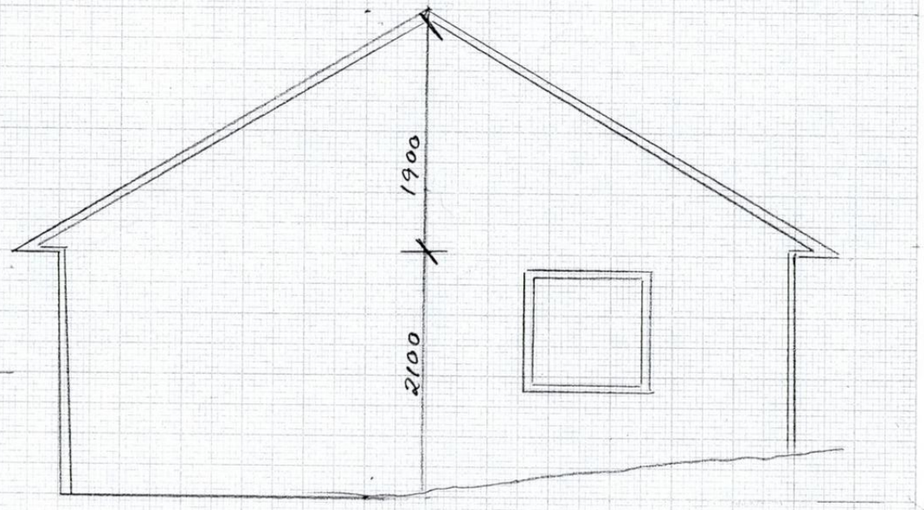
Fasade sør (Olsen/Kvid)

(Monsen)

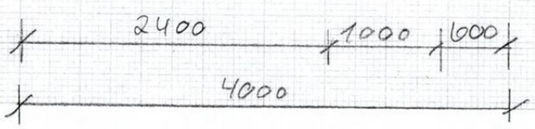


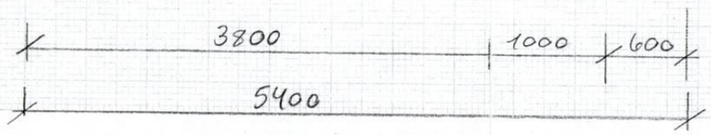
(Olsen/Kvid)





Fasade nord (Monsen)





08.01.07

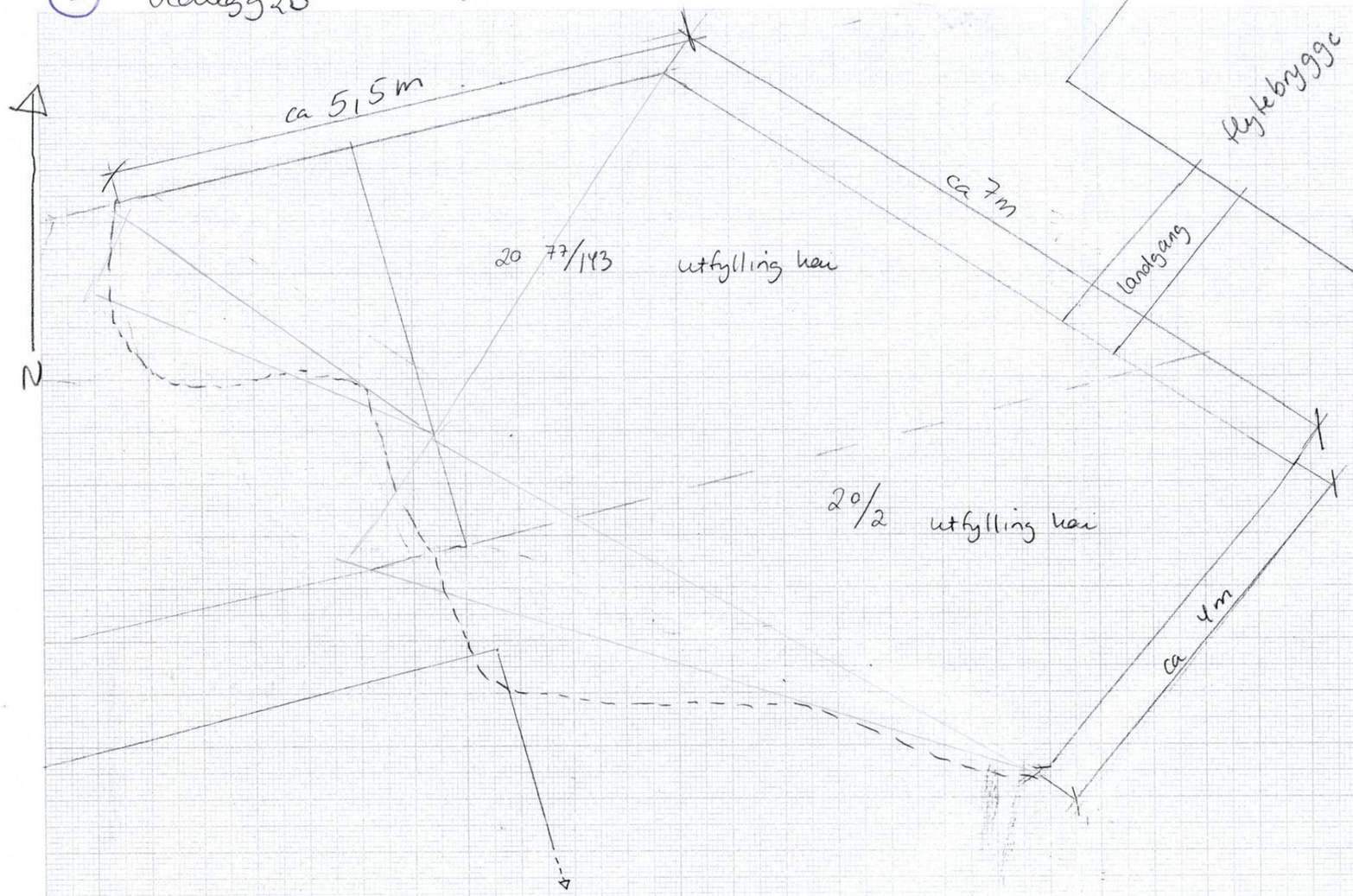
Gnr. 20, bnr 77/143 : Eier Tor-Jan Monsen

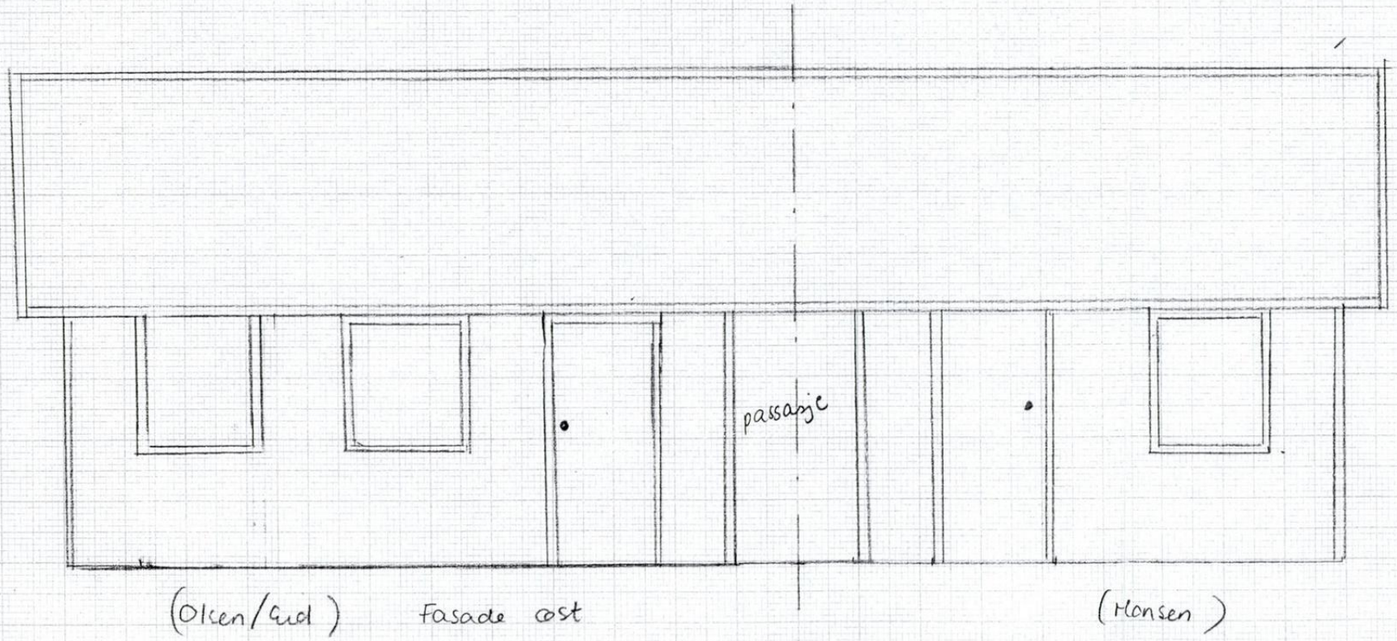
Gnr. 20, bnr. 2 : Eier Rita Dora Olsen

Rita Dora Olsen
Tor Jan Monsen

Målestokk 1:50

(E) Vedlegg 2B





(Olsen/Eid) Fasade øst (Hansen)

Målestokk 1:50

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
11 JAN. 2007
Ar/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

BRA: 7,0 × 4,0 = 28
+ 7,0 × 1,5/2 = 8,25
+ 4,0 × 3,7/2 = 7,4
+ 3,5 × 0,7/2 = 1,23

41,88 ≈ 42m²

Flytebrygge: BRA.: 6.0 × 3,5 = + 21 m²

63m²

08.01.07

Gnr 20 bnr 77/143 : Eier Tor-Jan Hansen

Gnr. 20 bnr. 2 : Eier Rita Dora Olsen

Rita Dora Olsen

Tor Jan Hansen

Dok. nr. 9-2

E1 (opprinnelig E Hak Fasader)



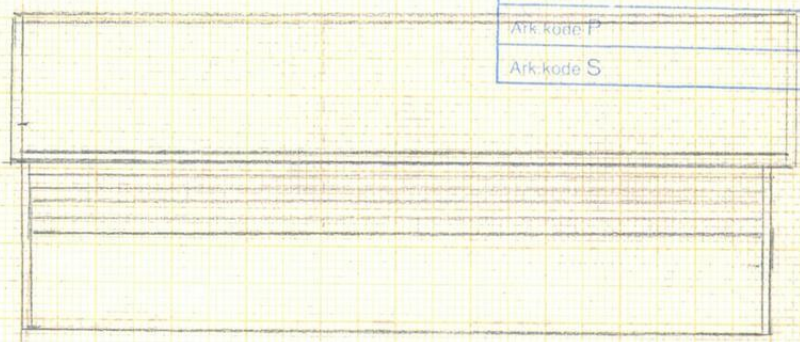
Fasade øst



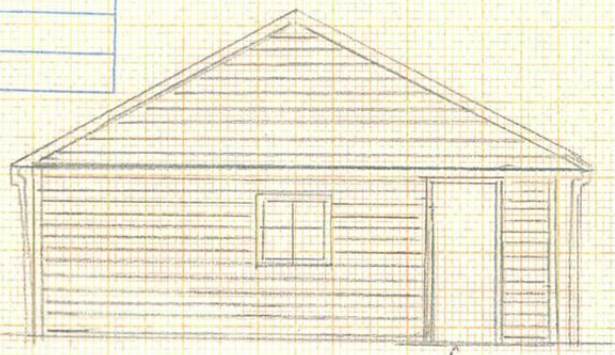
Fasade sør (Olsen/Kvid)

Utkladd v/bygging

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr. | Arkiv | Saksh.
03 FEB 2009
Ar/Saksnr
Ark.kode P
Ark.kode S



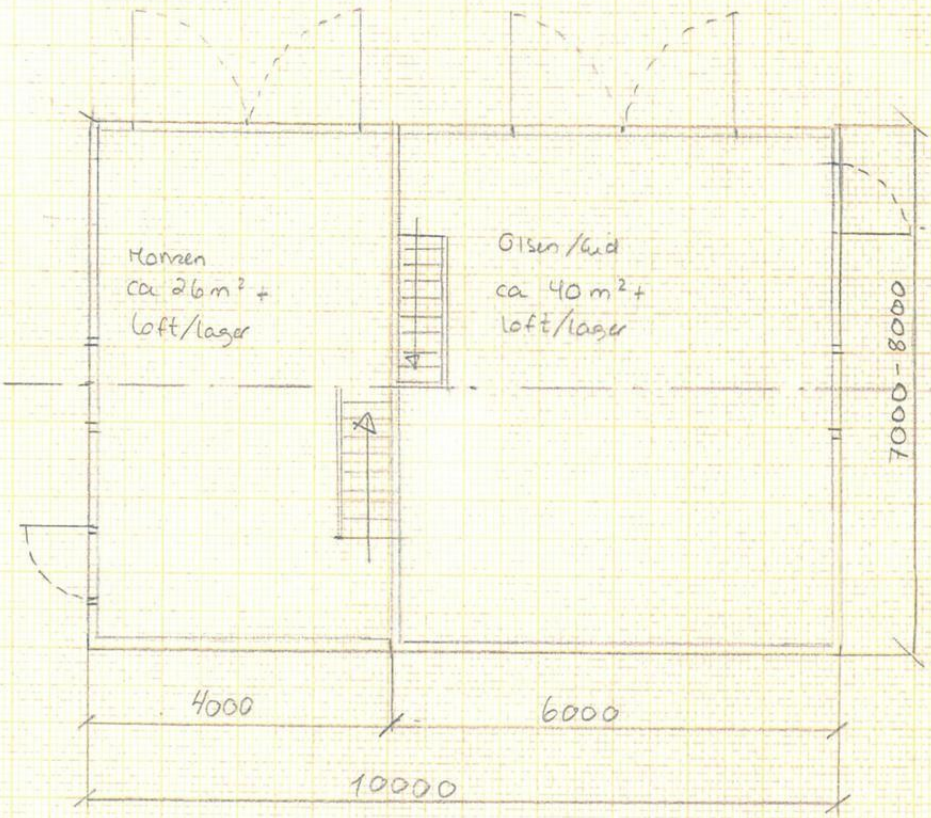
Fasade vest



Fasade nord (Hansen)

Utkladd v/bygging

KOPI



BRA: 9,7 × 7,2 = 69,84 ≈ 70 m²

Reviderte tegninger

17/2-08

Gnr. 20, bnr. 77/143: Tor Jan

Gnr. 20, bnr 378: Rita D. O

Måle stokk 1:100

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr. | Arkiv | Saksn.
20 FEB 2008
Ar/Saksnr
Ark.kode P
Ark.kode S

R.A. nr. 920.

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Eksp 31/3-09
286

Kleppestø 30.03.2009

Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD
Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	09/81-11	Jørn-André E. Norstrand	56158109	9422/09	GBNR A-20/0143

DS - GNR. 20 BNR. 143 + 378, RAMSØY - TRAPP, ADKOMSTRAMPE OG VINDU I NAUST

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).

Saken er behandlet som saksnr. DS 434/09 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, dat. 19.12.08.
- Søknad om tillatelse til tiltak, gjenpart og nabovarsel og tegninger, mottatt 02.01.09.
- Mangelskriv fra Avd. for arealbruk, dat. 09.01.09.
- Nabomerknad fra Magne Pedersen v/Adv. Roald Helgesen, mottatt 14.01.09.
- Kommentar på mangelskriv fra søker, mottatt 19.01.09.
- Nabomerknad fra Victor Pedersen, mottatt 20.01.09.
- Situasjonskart, kommentar til nabomerknad og bilder, mottatt 27.01.09.
- Søknad om dispensasjon, gjenpart av nabovarsel, situasjonskart og tegninger, mottatt 03.02.09.
- Oversendelse til uttale, dat. 16.02.09.
- Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 20.03.09

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om tiltak for oppføring av trapp, adkomstrampe og fasadeendring på naust på gnr. 20, bnr. 143/378, Ramsøy, mottatt 02.01.09.

1. Dispensasjon
Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse punkt 3.2.2.1 som setter vilkår om at søknadspliktige tiltak mot sjø i eksisterende og planlagte byggeområder må legges utenfor den funksjonelle strandsone, minimum 30 meter fra sjø, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon etter pbl. § 7 for å kunne godkjennes som omsøkt, jf. vedtakets punkt 1.

Søknaden har i den anledning vært oversendt Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for uttale mht. overnevnte dispensasjon.

Fylkesmannen i Hordaland bemerker i skriv mottatt 20.03.09 at det ikke

> *"føreligg særlige grunnar for å dispensera frå gjeldande plan, og minner kommunen om at restriksjonene innanfor 30-metersbeltet er utarbeida nettopp for å sikra strandsoneverdiar og allmenn ferdsel, og for å hindre ytterligare privatisering.*

Etter vårt syn vil det omsøkte tiltaket kunna få negativ effekt for strandsoneverdiane i området og framstå som eit privatiserende tiltak i strandsona.

Dei omsøkte vindauga er også i strid med regionale retningslinjer (Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland). Her heiter det mellom anna at det samla arealet på vindauga ikkje skal overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal."

Det er ikke mottatt uttale fra Hordaland fylkeskommune.

Bygningsmyndighetenes vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

Etter pbl. § 7 1.ledd kan kommunen, dersom "*særlige grunner*" foreligger, gi dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Uttrykket særlige grunner må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Det følger av NOU 1982: 13 at det i den enkelte dispensasjonssak må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken på bakgrunn av intensjonene bak vedkommende bestemmelse. Tiltakshavers interesse i å få bygge må veies opp mot de hensyn som ligger bak den aktuelle regelen.

Foreligger det "*spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i plan- og bygningsloven er ment å ivareta*" kan dispensasjon gis, jf. O Å 1995 s. 224.

I kravet om særlige grunner ligger en forutsetning om at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltilfellene. De ulike bestemmelsene og planene har blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Hensynene bak planvurderingene vil derfor ha stor vekt i vurderingen av om dispensasjon skal gis.

Kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de frilufts- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder.

På bakgrunn av mottatte tegninger, situasjonskart og gjennomførte befaringer i området er det på det rene at omsøkt trapp og adkomstrampe vil bli plassert mellom to eksisterende naust, og brukes som adkomstveg ned til en allerede oppført kai. Både kai og naust er tidligere godkjent av kommunen. På bakgrunn av tiltakets beliggenhet i et allerede utbygget område, kan bygningsmyndighetene ikke se tiltaket vil føre til ytterligere privatisering av strandsonen eller på annen måte fremstå som et skjemmende inngrep i 30-metersbeltet. Tiltaket vil derimot gi bedre tilgang til eksisterende kai/bryggeanlegg. Det er lite eller ingen frilufts- og naturverninteresser i området.

Omsøkte endringer i fasade på naust er av kommunen vurdert for å ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl. § 74 nr. 2.

Etter bygningsmyndighetenes vurdering foreligger det særlige grunner for dispensasjon, jf. pbl. § 7 1.ledd.

288

2. Nabomerknader
Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 94 nr. 3.

Det er mottatt nabomerknad fra eier av gnr. 20, bnr. 102 og 175 – Magne Pedersen v/ Advokat Roald Helgesen. I merknaden er det anført at:

> *"Trappene er plassert helt i grensen til bnr. 102/175 og nærmest skaper en umulig adkomst til denne eiendom, i motsetning til hvordan det var før.*
>
> *Trappene stenger også for en eventuell veirett som bnr. 39 mener og ha frem til sin eiendom. Bnr. 39 har nå også fremsatt krav om jordskifte vedrørende dette."*

Det er videre mottatt merknad fra eier av gnr. 20, bnr. 39 – Victor Pedersen. I merknaden fremheves det som ovenfor at trappen og adkomstrampen kommer i veien for hans vegrett frem til naustet på bnr. 39. Det opplyses som ovenfor om at det er tatt ut jordskiftesak vedrørende vegretten.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknaden:
I tiltakshavers kommentar til nabomerknaden fremholdes det at verken bnr. 102, 175 eller 39 har rett til kjøreveg over omsøkt eiendom, da denne er begrenset til gangatkomst. Denne gangatkomsten er ikke forringet av tiltaket, men derimot betydelig forbedret.

Bygningsmyndighetenes vurdering av nabomerknader:
Omsøkt trapp og adkomstrampe er vist beliggende på bnr. 378. Slik bygningsmyndighetene tolker nabomerknadene er det både fra eier av bnr. 175/102 og eier av bnr. 39 fremsatt anførsler om at tiltaket vil legge hindringer i veien for en påstått vegrett over omsøkt eiendom.

Utgangspunktet for slike spørsmål er at privatrettslige forhold og konflikter faller utenfor det plan- og bygningsmyndighetene skal ta stilling til. Det følger av plan- og bygningslovens (pbl) § 95 nr. 2 at kommunen skal påse *"at nødvendig kontroll blir utført for at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven."* Reglene i plan- og bygningsloven regulerer derfor i utgangspunktet bare den rettslige situasjonen mellom myndighetene og den tiltakshaver som ønsker å få gjennomført tiltak av betydning for arealbruken i det aktuelle området. En tvist om privatrettslige forhold må løses partene imellom, eventuelt ved hjelp av domstolene.

Det er imidlertid *"uheldig om tillatelser blir gitt i tilfeller der det fremstår som klart eller sannsynlig at tiltaket vil komme i strid med utenforstående tredjeparters rettigheter.... I slike saker bør søknaden avvises under henvisning til at søkeren ikke har noen rettslig interesse i å få den behandlet"* jf. O Å 2005 s. 31.

Ombudsmannen har derfor lagt til grunn at plan- og bygningsmyndighetene, i lys av forvaltningens generelle undersøkelsesplikt, i en viss begrenset utstrekning må undersøke om det planlagte tiltaket kommer i strid med private rettsforhold, jf. forvaltninglovens § 17. Målet for eventuelle undersøkelser er ikke å avgjøre det privatrettslige, men å finne ut om tiltakshavers rettslige grunnlag virker klart nok til at han kan få sin søknad behandlet.

> *"Undersøkelsesplikten omfatter kun forhold som plan- og bygningsmyndighetene med rimelighet kan mene noe om. En rekke kompliserte privatrettslige spørsmål, for eksempel spørsmål om tolking av uklare avtalevilkår, vil dermed kunne ligge utenfor undersøkelsesplikten. (...)*

290

Dersom det privatrettslige, etter plan- og bygningsmyndighetenes vurdering, fortsatt fremstår som uklart, må avvisningsspørsmålet avgjøres på grunnlag av en konkret vurdering med basis i alminnelige sannsynlighetsbetraktninger" (O Å 2005 s. 32).

Omsøkte tiltak gjelder oppføring av trapp og adkomstrampe på egen grunn.

"*Når det gjelder tiltak på egen eiendom er det klare privatrettslige utgangspunkt at eieren har full råderett. Det er den som hevder at det foreligger begrensninger i eierens adgang til å disponere over eiendommen som må sannsynliggjøre dette.*" (O Å 2005 s. 32).

Spørsmålet er om klager(ne) i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at vedkommende har rett til å anlegge kjørbar veg over eiendommen og om tiltaket kommer i strid med denne retten.

Man har i praksis antatt at undersøkelsesplikten går lenger i de tilfeller hvor tiltakshaver pretenderer å ha rett til og bygge på annen manns eiendom, enn der, som i dette tilfellet, hvor tiltaket antas å komme i konflikt med tredjemenns rettigheter på egen eiendom. Dette må da også få betydning for hvilken grad av sannsynlighet som kan kreves før søknaden kan avvises.

En tilsvarende sak var oppe til behandling hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal i sak 2006/242 der det forelå uenighet om hvorvidt oppføring av en forstøtningsmur ville kunne komme i konflikt med en tinglyst veirett over tiltakshavers eiendom. Det ble her lagt til grunn at bygningsmyndighetene hadde en plikt til å påse at det ikke ble gitt tillatelser i strid med "*åpenbare private rettigheter*". Det ble imidlertidig presisert at undersøkelsesplikten var begrenset til å ta hensyn til rettigheter som fremsto som "*klare*".

1. Bnr. 39 er fradelt fra bnr. 2. Av skylddelingsforretningen, dat. 19.03.35 er følgende beskrevet om vegretten:

"*Parsellen har ret til vei over hovedbruket, og forøvrig ret til at benytte de gamle veie på hovedbruket*"

2. Bnr. 175 er fradelt fra bnr. 2. Av skylddelingsforretningen, dat. 19.03.35 er følgende beskrevet om vegretten:

"*Parsellen har rett til å benytte den gamle gangvegen (sjøvegen) over h.b. for adkomst til allfarveg.*"

3. Bnr. 102 er fradelt fra bnr. 77 som igjen er fradelt fra bnr. 2. Av skylddelsforretningen for bnr. 102, dat. 18.07.55 er følgende beskrevet om vegretten:

"*Den utskilte parsell er hovedbrukets nausttuft som er beskrevet i skylddelingsforretning over hovedbruket, avholdt 3/8, tinglyst 29/3 1947*".

I skylddelingsforretningen over hovedbruket, bnr. 77 fremgår det at:

"*Parsellen får rett til å benytte samme veg som hovedbruket*"

Både omsøkt eiendom og ovenfornevnte tomter er enten direkte eller indirekte fradelt fra hovedbruket, bnr. 2, og det er på det rene at de ulike tomtene fremdeles har vegretten sin i behold

291

over bnr. 378. Bygningsmyndighetene finner det dog ikke sannsynliggjort at denne retten også innbefatter rett til å anlegge kjørbar veg over omsøkt eiendom. Etter bygningsmyndighetenes vurdering taler de ulike skylddelingsforretningene sett i sammenheng, for at nausttomtene kun har rett til gangveg over hovedbruket.

Det vises for øvrig til at Fylkesmannen i Hordaland, for bnr. 39 sin del, har kommet til tilsvarende konklusjon i sak 06/2195 vedrørende anlegging av kjøreveg over bnr. 2, 102 og 175 frem til bnr. 39:

> *"Fylkesmannen finner det sannsynliggjort at bnr. 39 har vegrett over gnr. 20 bnr. 2 og bnr. 102 og 175 og frem til eksisterende naust.*
>
> ...
>
> *Askøy kommune mener det er uklart om omfanget av omsøkt veg samsvarer med den vegrett som skylddelingsdokumentene og skjøtet gir, og at søknaden må avvises. Fylkesmannen er enig i dette. Fradelingen skjedde for over 30 år siden, og omfanget av vegretten til bnr. 29 må sies å være høyst usikker så lenge fremlagte dokument ikke sier noe om dette. Dette er forhold som plan- og bygningsmyndighetene ikke kan mene noe konkret om."*

Som det følger av sivilombudsmannens uttalelser er tolkning av uklare avtalevilkår spørsmål som vil kunne ligge utenfor forvaltningens undersøkelsesplikt. På bakgrunn av ovenfornevnte og det faktum at det foreligger strid om innholdet av servitutten fremstår rettighetens omfang som uklar. Denne uklarheten gjør at vegrettens innhold ikke kan anses som åpenbar, og bygningsmyndighetene er da ikke forpliktet til å ta hensyn til den ved vurderingen av om det skal gis byggetillatelse.

Det presiseres at bygningsmyndighetene ikke har tatt stilling til vegretten som privat rettighet, annet enn å konstatere at denne ikke fremstår som så klar og fastlagt at bygningsmyndighetene har plikt til å ta hensyn til den ved sin vurdering av om tiltaket kan tillates etter plan- og bygningslovgivningen. For fastsettelse av privatrettslige forhold er partene henvist til å benytte domstolene. Det påpekes at selv med en tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen, må privatrettslig regelverk og private rettigheter og avtaler respekteres på vanlig måte.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om trapp, adkomstrampe og fasadeendring på naust på gnr. 2 , bnr. 143 og 378, mottatt 02.01.09, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilges det dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse punkt 3.2.2.1 (forbud mot bygging i 30-metersbeltet langs sjø). For begrunnelse vises det til redegjørelsen ovenfor.

3. Plassering:

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med situasjonskart og tegninger mottatt 03.02.09.
I medhold av plan- og bygningslovens § 70 nr. 2b godkjennes tiltaket oppført 0,1m fra nabogrense mot bnr. 175 og 102. Bygningsmyndighetene kan ikke se at trivsels- eller miljømessige forhold på nabotomtene blir skadelidende, eller at eventuelle gangretter blir vanskeliggjort i og med tiltaket.

292

4. Ansvarshavende:
Kap. XVI i plan- og bygningsloven om ansvar og kontroll, blir ikke gjort gjeldende, jf. SAK § 13 2.ledd. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i-, og i medhold av plan- og bygningsloven.

5. Øvrige merknader/ vilkår:
a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
b) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes (sendes tiltakshaver).
c) Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk skal ansvarlig søker sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt kontrollerklæring (er).
d) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Det henvises for øvrig til vedlagt skriv om klagerett.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnsetn
Iris Bjørnsetn
Seksjonsleder

Jørn-André E. Norstrand
Jørn-André E. Norstrand
Jurist / saksbehandler

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland Fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Advokat Roald Helgesen, Advokatene Helgesen, Haugland & Espelid, Strandkaien 2A, Postboks 218 Sentrum, 5804 BERGEN
- Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges

Victor Pedersen, Heimvågsveien 11, Postboks 218 Sentrum, 5363 ÅGOTNES
- Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

Dok.nr. 15

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Eldisp 31/3-09

Kleppestø 30.03.2009

Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD
Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	09/81-11	Jørn-André E. Norstrand	56158109	9422/09	GBNR A-20/0143

DS - GNR. 20 BNR. 143 + 378, RAMSØY - TRAPP, ADKOMSTRAMPE OG VINDU I NAUST

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).

Saken er behandlet som saksnr. DS 434/09 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, dat. 19.12.08.
- Søknad om tillatelse til tiltak, gjenpart og nabovarsel og tegninger, mottatt 02.01.09.
- Mangelskriv fra Avd. for arealbruk, dat. 09.01.09.
- Nabomerknad fra Magne Pedersen v/Adv. Roald Helgesen, mottatt 14.01.09.
- Kommentar på mangelskriv fra søker, mottatt 19.01.09.
- Nabomerknad fra Victor Pedersen, mottatt 20.01.09.
- Situasjonskart, kommentar til nabomerknad og bilder, mottatt 27.01.09.
- Søknad om dispensasjon, gjenpart av nabovarsel, situasjonskart og tegninger, mottatt 03.02.09.
- Oversendelse til uttale, dat. 16.02.09.
- Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 20.03.09

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om tiltak for oppføring av trapp, adkomstrampe og fasadeendring på naust på gnr. 20, bnr. 143/378, Ramsøy, mottatt 02.01.09.

1. Dispensasjon
Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse punkt 3.2.2.1 som setter vilkår om at søknadspliktige tiltak mot sjø i eksisterende og planlagte byggeområder må legges utenfor den funksjonelle strandsone, minimum 30 meter fra sjø, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon etter pbl. § 7 for å kunne godkjennes som omsøkt, jf. vedtakets punkt 1.

Søknaden har i den anledning vært oversendt Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for uttale mht. overnevnte dispensasjon.

Fylkesmannen i Hordaland bemerker i skriv mottatt 20.03.09 at det ikke

> *"føreligg særlige grunnar for å dispensera frå gjeldande plan, og minner kommunen om at restriksjonene innanfor 30-metersbeltet er utarbeida nettopp for å sikra strandsoneverdiar og allmenn ferdsel, og for å hindre ytterligare privatisering.*

Etter vårt syn vil det omsøkte tiltaket kunna få negativ effekt for strandsoneverdiane i området og framstå som eit privatiserende tiltak i strandsona.

Dei omsøkte vindauga er også i strid med regionale retningslinjer (Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland). Her heiter det mellom anna at det samla arealet på vindauga ikkje skal overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal."

Det er ikke mottatt uttale fra Hordaland fylkeskommune.

Bygningsmyndighetenes vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

Etter pbl. § 7 1.ledd kan kommunen, dersom "*særlige grunner*" foreligger, gi dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Uttrykket særlige grunner må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Det følger av NOU 1982: 13 at det i den enkelte dispensasjonssak må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken på bakgrunn av intensjonene bak vedkommende bestemmelse. Tiltakshavers interesse i å få bygge må veies opp mot de hensyn som ligger bak den aktuelle regelen.

Foreligger det "*spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i plan- og bygningsloven er ment å ivareta*" kan dispensasjon gis, jf. O Å 1995 s. 224.

I kravet om særlige grunner ligger en forutsetning om at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltilfellene. De ulike bestemmelsene og planene har blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Hensynene bak planvurderingene vil derfor ha stor vekt i vurderingen av om dispensasjon skal gis.

Kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de frilufts- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder.

På bakgrunn av mottatte tegninger, situasjonskart og gjennomførte befaringer i området er det på det rene at omsøkt trapp og adkomstrampe vil bli plassert mellom to eksisterende naust, og brukes som adkomstveg ned til en allerede oppført kai. Både kai og naust er tidligere godkjent av kommunen. På bakgrunn av tiltakets beliggenhet i et allerede utbygget område, kan bygningsmyndighetene ikke se tiltaket vil føre til ytterligere privatisering av strandsonen eller på annen måte fremstå som et skjemmende inngrep i 30-metersbeltet. Tiltaket vil derimot gi bedre tilgang til eksisterende kai/bryggeanlegg. Det er lite eller ingen frilufts- og naturverninteresser i området.

Omsøkte endringer i fasade på naust er av kommunen vurdert for å ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl. § 74 nr. 2.

Etter bygningsmyndighetenes vurdering foreligger det særlige grunner for dispensasjon, jf. pbl. § 7 1.ledd.

2. Nabomerknader
Søknaden er nabovarslet i samsvar med pbl. § 94 nr. 3.

Det er mottatt nabomerknad fra eier av gnr. 20, bnr. 102 og 175 – Magne Pedersen v/ Advokat Roald Helgesen. I merknaden er det anført at:

> *"Trappene er plassert helt i grensen til bnr. 102/175 og nærmest skaper en umulig adkomst til denne eiendom, i motsetning til hvordan det var før.*
>
> *Trappene stenger også for en eventuell veirett som bnr. 39 mener og ha frem til sin eiendom. Bnr. 39 har nå også fremsatt krav om jordskifte vedrørende dette."*

Det er videre mottatt merknad fra eier av gnr. 20, bnr. 39 – Victor Pedersen. I merknaden fremheves det som ovenfor at trappen og adkomstrampen kommer i veien for hans vegrett frem til naustet på bnr. 39. Det opplyses som ovenfor om at det er tatt ut jordskiftesak vedrørende vegretten.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknaden:
I tiltakshavers kommentar til nabomerknaden fremholdes det at verken bnr. 102, 175 eller 39 har rett til kjøreveg over omsøkt eiendom, da denne er begrenset til gangatkomst. Denne gangatkomsten er ikke forringet av tiltaket, men derimot betydelig forbedret.

Bygningsmyndighetenes vurdering av nabomerknader:
Omsøkt trapp og adkomstrampe er vist beliggende på bnr. 378. Slik bygningsmyndighetene tolker nabomerknadene er det både fra eier av bnr. 175/102 og eier av bnr. 39 fremsatt anførsler om at tiltaket vil legge hindringer i veien for en påstått vegrett over omsøkt eiendom.

Utgangspunktet for slike spørsmål er at privatrettslige forhold og konflikter faller utenfor det plan- og bygningsmyndighetene skal ta stilling til. Det følger av plan- og bygningslovens (pbl) § 95 nr. 2 at kommunen skal påse *"at nødvendig kontroll blir utført for at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven."* Reglene i plan- og bygningsloven regulerer derfor i utgangspunktet bare den rettslige situasjonen mellom myndighetene og den tiltakshaver som ønsker å få gjennomført tiltak av betydning for arealbruken i det aktuelle området. En tvist om privatrettslige forhold må løses partene imellom, eventuelt ved hjelp av domstolene.

Det er imidlertid *"uheldig om tillatelser blir gitt i tilfeller der det fremstår som klart eller sannsynlig at tiltaket vil komme i strid med utenforstående tredjeparters rettigheter.... I slike saker bør søknaden avvises under henvisning til at søkeren ikke har noen rettslig interesse i å få den behandlet"* jf. O Å 2005 s. 31.

Ombudsmannen har derfor lagt til grunn at plan- og bygningsmyndighetene, i lys av forvaltningens generelle undersøkelsesplikt, i en viss begrenset utstrekning må undersøke om det planlagte tiltaket kommer i strid med private rettsforhold, jf. forvaltninglovens § 17. Målet for eventuelle undersøkelser er ikke å avgjøre det privatrettslige, men å finne ut om tiltakshavers rettslige grunnlag virker klart nok til at han kan få sin søknad behandlet.

> *"Undersøkelsesplikten omfatter kun forhold som plan- og bygningsmyndighetene med rimelighet kan mene noe om. En rekke kompliserte privatrettslige spørsmål, for eksempel spørsmål om tolking av uklare avtalevilkår, vil dermed kunne ligge utenfor undersøkelsesplikten. (...)*

Dersom det privatrettslige, etter plan- og bygningsmyndighetenes vurdering, fortsatt fremstår som uklart, må avvisningsspørsmålet avgjøres på grunnlag av en konkret vurdering med basis i alminnelige sannsynlighetsbetraktninger" (O Å 2005 s. 32).

Omsøkte tiltak gjelder oppføring av trapp og adkomstrampe på egen grunn.

"*Når det gjelder tiltak på egen eiendom er det klare privatrettslige utgangspunkt at eieren har full råderett. Det er den som hevder at det foreligger begrensninger i eierens adgang til å disponere over eiendommen som må sannsynliggjøre dette.*" (O Å 2005 s. 32).

Spørsmålet er om klager(ne) i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at vedkommende har rett til å anlegge kjørbar veg over eiendommen og om tiltaket kommer i strid med denne retten.

Man har i praksis antatt at undersøkelsesplikten går lenger i de tilfeller hvor tiltakshaver pretenderer å ha rett til og bygge på annen manns eiendom, enn der, som i dette tilfellet, hvor tiltaket antas å komme i konflikt med tredjemenns rettigheter på egen eiendom. Dette må da også få betydning for hvilken grad av sannsynlighet som kan kreves før søknaden kan avvises.

En tilsvarende sak var oppe til behandling hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal i sak 2006/242 der det forelå uenighet om hvorvidt oppføring av en forstøtningsmur ville kunne komme i konflikt med en tinglyst veirett over tiltakshavers eiendom. Det ble her lagt til grunn at bygningsmyndighetene hadde en plikt til å påse at det ikke ble gitt tillatelser i strid med "*åpenbare private rettigheter*". Det ble imidlertidig presisert at undersøkelsesplikten var begrenset til å ta hensyn til rettigheter som fremsto som "*klare*".

1. Bnr. 39 er fradelt fra bnr. 2. Av skylddelingsforretningen, dat. 19.03.35 er følgende beskrevet om vegretten:

"*Parsellen har ret til vei over hovedbruket, og forövrig ret til at benytte de gamle veie på hovedbruket*"

2. Bnr. 175 er fradelt fra bnr. 2. Av skylddelingsforretningen, dat. 19.03.35 er følgende beskrevet om vegretten:

"*Parsellen har rett til å benytte den gamle gangvegen (sjøvegen) over h.b. for adkomst til allfarveg.*"

3. Bnr. 102 er fradelt fra bnr. 77 som igjen er fradelt fra bnr. 2. Av skylddelsforretningen for bnr. 102, dat. 18.07.55 er følgende beskrevet om vegretten:

"*Den utskilte parsell er hovedbrukets nausttuft som er beskrevet i skylddelingsforretning over hovedbruket, avholdt 3/8, tinglyst 29/3 1947*".

I skylddelingsforretningen over hovedbruket, bnr. 77 fremgår det at:

"*Parsellen får rett til å benytte samme veg som hovedbruket*"

Både omsøkt eiendom og ovenfornevnte tomter er enten direkte eller indirekte fradelt fra hovedbruket, bnr. 2, og det er på det rene at de ulike tomtene fremdeles har vegretten sin i behold

over bnr. 378. Bygningsmyndighetene finner det dog ikke sannsynliggjort at denne retten også innbefatter rett til å anlegge kjørbar veg over omsøkt eiendom. Etter bygningsmyndighetenes vurdering taler de ulike skylddelingsforretningene sett i sammenheng, for at nausttomtene kun har rett til gangveg over hovedbruket.

Det vises for øvrig til at Fylkesmannen i Hordaland, for bnr. 39 sin del, har kommet til tilsvarende konklusjon i sak 06/2195 vedrørende anlegging av kjøreveg over bnr. 2, 102 og 175 frem til bnr. 39:

> *"Fylkesmannen finner det sannsynliggjort at bnr. 39 har vegrett over gnr. 20 bnr. 2 og bnr. 102 og 175 og frem til eksisterende naust.*
>
> ...
>
> *Askøy kommune mener det er uklart om omfanget av omsøkt veg samsvarer med den vegrett som skylddelingsdokumentene og skjøtet gir, og at søknaden må avvises. Fylkesmannen er enig i dette. Fradelingen skjedde for over 30 år siden, og omfanget av vegretten til bnr. 29 må sies å være høyst usikker så lenge fremlagte dokument ikke sier noe om dette. Dette er forhold som plan- og bygningsmyndighetene ikke kan mene noe konkret om."*

Som det følger av sivilombudsmannens uttalelser er tolkning av uklare avtalevilkår spørsmål som vil kunne ligge utenfor forvaltningens undersøkelsesplikt. På bakgrunn av ovenfornevnte og det faktum at det foreligger strid om innholdet av servitutten fremstår rettighetens omfang som uklar. Denne uklarheten gjør at vegrettens innhold ikke kan anses som åpenbar, og bygningsmyndighetene er da ikke forpliktet til å ta hensyn til den ved vurderingen av om det skal gis byggetillatelse.

Det presiseres at bygningsmyndighetene ikke har tatt stilling til vegretten som privat rettighet, annet enn å konstatere at denne ikke fremstår som så klar og fastlagt at bygningsmyndighetene har plikt til å ta hensyn til den ved sin vurdering av om tiltaket kan tillates etter plan- og bygningslovgivningen. For fastsettelse av privatrettslige forhold er partene henvist til å benytte domstolene. Det påpekes at selv med en tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen, må privatrettslig regelverk og private rettigheter og avtaler respekteres på vanlig måte.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om trapp, adkomstrampe og fasadeendring på naust på gnr. 2 , bnr. 143 og 378, mottatt 02.01.09, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 innvilges det dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse punkt 3.2.2.1 (forbud mot bygging i 30-metersbeltet langs sjø). For begrunnelse vises det til redegjørelsen ovenfor.

3. Plassering:

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med situasjonskart og tegninger mottatt 03.02.09.
I medhold av plan- og bygningslovens § 70 nr. 2b godkjennes tiltaket oppført 0,1m fra nabogrense mot bnr. 175 og 102. Bygningsmyndighetene kan ikke se at trivsels- eller miljømessige forhold på nabotomtene blir skadelidende, eller at eventuelle gangretter blir vanskeliggjort i og med tiltaket.

4. Ansvarshavende:
Kap. XVI i plan- og bygningsloven om ansvar og kontroll, blir ikke gjort gjeldende, jf. SAK § 13 2.ledd. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i-, og i medhold av plan- og bygningsloven.

5. Øvrige merknader/ vilkår:
a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
b) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes (sendes tiltakshaver).
c) Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk skal ansvarlig søker sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt kontrollerklæring (er).
d) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Det henvises for øvrig til vedlagt skriv om klagerett.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Jørn-André E. Norstrand
Jurist / saksbehandler

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland Fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Advokat Roald Helgesen, Advokatene Helgesen, Haugland & Espelid, Strandkaien 2A, Postboks 218 Sentrum, 5804 BERGEN
- Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges

Victor Pedersen, Heimvågsveien 11, Postboks 218 Sentrum, 5363 ÅGOTNES
- Melding om klagerett i forvaltningssak vedlegges

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

eksp. 7/11-11

Kleppestø 04.11.2011

Tore-Jan Monsen
Ramsøy

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	07/151-57	Hilde Birgitte Kalleklev	56158036	35001/11	GBNR C-20/0002

DS - GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - REVIDERT PLASSERING REDSKAPSBOD/DOBBELT NAUST
RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).
REVIDERTE TEGNINGER.

Saken er behandlet som saksnr DS 1536/11 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- UTM-sak 219/11 av 05.10.11.

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om reviderte tegninger for redskapsbod/dobbelt naust på gnr. 20, bnr. 2, 77 og 143, sted Ramsøy, mottatt 04.01.10.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d), og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt.

Søknaden er avslått i DS 1038/10 og i UTM-sak 82/11.

UTM ba om å få behandle saken på nytt da det kom nye opplysninger i saken. UTM gjorde i sak 219/11 følgende vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) for revidert plassering av redskapsbod/dobbeltnaust på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- *Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.*

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad, reviderte tegninger for redskapsbod/dobbelt naust, mottatt 04.01.10, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:
I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges det dispensasjon fra lovens § 11-6 (kommuneplanens arealdel, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d).
Som begrunnelse for dispensasjon anføres det at

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.

2. Øvrige vilkår:
Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.

Det henvises forøvrig til vedtak i DS 404/08 av 27.02.08.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Hilde Birgitte Kalleklev
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Hordaland Fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Rita Dora Olsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for stabsenheter
Sekretariatet

Kleppestø 07.12.2009

Fylkesmannen i Hordaland
Justis- og forvaltningsavdelingen
Postboks 7310
5020 BERGEN

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	09/81-19	Ansgar Saue	56158161	35075/09	GBNR A-20/0143

MV - GNR. 20 BNR. 143 + 378, RAMSØY - TRAPP, ADKOMSTRAMPE,VINDU i NAUST KLAGE PÅ DS 434/09 - RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Fra møtet i Utvalg for Teknikk og miljø den 02.12.2009, saksnr 287/09

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder DS 434/09.

Saken sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Saken oversendes Dem for endelig avgjørelse med følgende dokumenter vedlagt:

Dok.nr. 1	Bilde av trapp
Dok.nr. 2	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, dat. 19.12.09
Dok.nr. 3-1	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 3-2	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 3-3	Kvittering for nabovarsel, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 3-4	Tegning av omsøkte fasadeendring, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 4	Foreløpig svarbrev – ufullstendig søknad, dat. 09.01.09
Dok.nr. 5-1	Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, mottatt 14.01.09
Dok.nr. 5-2	Skriv – nabomerknad fra gnr. 20 bnr. 102/175 sendt til tiltakshaver, dat. 16.01.09
Dok.nr. 6	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 19.01.09
Dok.nr. 7-1	Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 39,
Dok.nr. 7-2	Skriv – nabomerknad fra gnr. 20 bnr. 39 sendt til tiltakshaver, dat. 16.01.09
Dok.nr. 8-1	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-2	Skriv – tiltakshavers kommentar til merknad sendt til eier av 20/39, dat. 29.01.09
Dok.nr. 8-3	Kart M 1:500, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-4	Erklæring fra eier av gnr. 20 bnr. 77 og 143, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-5	Eldre bilder fra området, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 9-1	Søknad om tilatelse til tiltak (reviderte tegninger), mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-2	Tegninger, mottatt 20.02.09

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56 15 83 90
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

Dok.nr. 9-3	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-4	Kvittering for nabovarsel, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-5	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-6	Basiskart M 1:500, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-7	Kart med påklagde tiltak inntegnet, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 10	Skriv fra Avd. arealbruk til KOMM.SAM, dat. 16.02.09
Dok.nr. 11	Skriv fra Avd. arealbruk til FY-MILJØ, dat. 16.02.09
Dok.nr. 12-1	Uttalelse fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 20.03.09
Dok.nr. 12-2	Kopi av uttalelsen fra Fylkesmannen sendt tiltakshaver, dat. 24.03.09
Dok.nr. 13	Skylddelingsforretning
Dok.nr. 14	Regningsbilag
Dok.nr. 15	Tillatelse, DS 434/09, dat. 30.03.09
Dok.nr. 16	Klage på tillatelse (DS 434/09) fra eier av gnr. 20 bnr. 39, mottatt 21.04.09
Dok.nr. 17	DS 534/09 (avslag på anmodning om oppsett. virkning), dat. 23.04.09
Dok.nr. 18-1	Tiltakshavers kommentar til klagen, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 18-2	Kart, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 18-3	Kopi av kommentar til klage på vedtak fra tiltakshaver sendt klager, dat. 13.05.09
Dok.nr. 18-4	Bilder fra tiltakshaver, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 18-5	Bilde av påklagd tiltak, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 18-6	Bilde av påklagd tiltak, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 19	Foreløpig svar – klage, dat. 04.06.09
Dok.nr. 20	Samlet saksfremstilling UTM

Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til vår saksbehandler Ansgar Saue, tlf. 56158161.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Else K. Bjørkhaug
Else Kvernøy Bjørkhaug
sekretariatssjef

Kari Skeide
Kari Skeide
konsulent

ekspl. 7/12-09

Kopi: Advokatene Helgesen, Haugland & Espelid, Strandkaien 2A, Postboks 218 Sentrum, 5804 BERGEN
Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD
Victor Pedersen, Heimvågsveien 11, 5363 ÅGOTNES

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsak: 09/81
Tittel: GNR. 20 BNR. 143 + 378, RAMSØY - TRAPP, ADKOMSTRAMPE,VINDU I NAUST RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Saknr	Utvalg	Møtedato
434/09	Seksjon plan- og byggesak	26.03.2009
534/09	Seksjon plan- og byggesak	23.04.2009
287/09	Utvalg for Teknikk og miljø	02.12.2009

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Ansgar Saue	Arkiv: GBNR A-20/0143	
Arkivsaksnr.:	09/81	30879/09	Dato: 28.10.2009

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 143 + 378, RAMSØY - TRAPP, ADKOMSTRAMPE OG VINDU I NAUST
KLAGE PÅ DS 434/09 - RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Videre saksgang:
Alternativ 1:
Saken sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Saken sendes partene med klagerett.

Vedlegg:

Dok.nr. 9-7	Kart med påklagde tiltak inntegnet, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 18-5	Bilde av påklagd tiltak, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 18-6	Bilde av påklagd tiltak, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 16	Klage på tillatelse (DS 434/09) fra eier av gnr. 20 bnr. 39, mottatt 21.04.09
Dok.nr. 7-1	Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 39,
Dok.nr. 18-1	Tiltakshavers kommentar til klagen, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 15	Tillatelse, DS 434/09, dat. 30.03.09

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Dok.nr. 1	Bilde av trapp
Dok.nr. 2	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, dat. 19.12.09
Dok.nr. 3-1	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 3-2	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 02.01.09

Dok.nr. 3-3	Kvittering for nabovarsel, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 3-4	Tegning av omsøkte fasadeendring, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 4	Foreløpig svarbrev – ufullstendig søknad, dat. 09.01.09
Dok.nr. 5-1	Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, mottatt 14.01.09
Dok.nr. 5-2	Skriv – nabomerknad fra gnr. 20 bnr. 102/175 sendt til tiltakshaver, dat. 16.01.09
Dok.nr. 6	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 19.01.09
Dok.nr. 7-2	Skriv – nabomerknad fra gnr. 20 bnr. 39 sendt til tiltakshaver, dat. 16.01.09
Dok.nr. 8-1	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-2	Skriv – tiltakshavers kommentar til merknad sendt til eier av 20/39, dat. 29.01.09
Dok.nr. 8-3	Kart M 1:500, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-4	Erklæring fra eier av gnr. 20 bnr. 77 og 143, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-5	Eldre bilder fra området, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 9-1	Søknad om tilatelse til tiltak (reviderte tegninger), mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-2	Tegninger, mottatt 20.02.09
Dok.nr. 9-3	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-4	Kvittering for nabovarsel, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-5	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-6	Basiskart M 1:500, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 10	Skriv fra Avd. arealbruk til KOMM.SAM, dat. 16.02.09
Dok.nr. 11	Skriv fra Avd. arealbruk til FY-MILJØ, dat. 16.02.09
Dok.nr. 12-1	Uttalelse fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 20.03.09
Dok.nr. 12-2	Kopi av uttalelsen fra Fylkesmannen sendt tiltakshaver, dat. 24.03.09
Dok.nr. 13	Skylddelingsforretning
Dok.nr. 14	Regningsbilag
Dok.nr. 17	DS 534/09 (avslag på anmodning om oppsett. virkning), dat. 23.04.09
Dok.nr. 18-2	Kart, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 18-3	Kopi av kommentar til klage på vedtak fra tiltakshaver sendt klager, dat. 13.05.09
Dok.nr. 18-4	Bilder fra tiltakshaver, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 19	Foreløpig svar – klage, dat. 04.06.09

Saksopplysninger:

Askøy kommune mottok den 02.01.09 søknad om tiltak for oppføring av trapp/adkomstrampe og fasadeendring på gnr. 20 bnr. 143/378 Ramsøy.

Under behandlingen av søknaden ble det mottatt merknader fra eieren av gnr. 20 bnr. 102 og 175 – Magne Pedersen v/Advokat Roald Helgesen. I merknaden er det anført at:

> "*Trappene er plassert helt i grensen til bnr. 102/175 og nærmest skaper en umulig adkomst til denne eiendom, i motsetning til hvordan det var før.*
>
> *Trappene stenger også for en eventuell veirett som bnr. 39 mener og ha frem til sin eiendom. Bnr. 39 har nå også fremsatt krav om jordskifte vedrørende dette.*"

Videre ble det mottatt merknad fra eier av gnr. 20, bnr. 39 – Victor Pedersen. I merknaden fremheves det som ovenfor at trappen og adkomstrampen kommer i veien for hans vegrett frem til naustet på bnr. 39. Det opplyses som ovenfor om at det er tatt ut jordskiftesak vedrørende vegretten.

I tiltakshavers kommentar til nabomerknaden fremholdes det at verken bnr. 102, 175 eller 39 har rett til kjøreveg over omsøkt eiendom, da denne er begrenset til gangadkomst. Denne gangadkomsten er ikke forringet av tiltaket, men derimot betydelig forbedret.

Søknaden ble tatt opp til behandling i vedtak av 30.03.09, DS 434/09, hvor det ble gitt tillatelse til oppføring av trapp, adkomstrampe og fasadeendring som omsøkt.

Nabo – Victor Pedersen, har i skriv, mottatt 21.04.09, påklaget DS 434/09.

Klagen er vurdert for å være rettidig og tilfredsstiller vilkårene for å kunne behandles som en klagesak, jf. forvaltningsloven kap. VI.

I klagen henviser nabo til begrunnelsen han gav i nabomerknad, mottatt 20.01.09, der han hevder at omsøkte trapp og adkomstrampe kommer i veien for hans vegrett til naustet sitt på gnr. 20 bnr. 39.

Klage fra nabo vedlegges i sin helhet som dok.nr. 16 og 7-1.

Tiltakshaver har kommentert klagen i skriv mottatt 06.05.09. Hun stiller seg uforstående til at trapp og adkomstrampe kommer i veien for klagers vegrett, og hevder den tvert imot vil bedre denne.

Tiltakshavers kommentar til klagen vedlegges i sin helhet som dok.nr. 18-1.

Vurdering:

Påklagde trapp og adkomstrampe reiser to spørsmål: For det første må det tas stilling til om det foreligger "særlige grunner" etter pbl. § 7 til å dispensere fra kommuneplanens bestemmelser som setter opp et byggeforbud i 30-metersbeltet i områder avsatt til boliger. For det annet må det vurderes om saken må avvises inntil nabo og tiltakshaver har fått avgjort seg i mellom det privatrettslige forholdet angående gang- og vegretter på omsøkte eiendom.

Administrasjonens vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse punkt 3.2.2.1 som setter vilkår om at søknadspliktige tiltak mot sjø i eksisterende og planlagte byggeområder må legges utenfor den funksjonelle strandsone, minimum 30 meter fra sjø, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon etter pbl. § 7 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Søknaden har i den anledning vært oversendt Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for uttale mht. overnevnte dispensasjon.

Fylkesmannen i Hordaland bemerker i skriv mottatt 20.03.09 at det ikke

> *"føreligg særlige grunnar for å dispensera frå gjeldande plan, og minner kommunen om at restriksjonene innanfor 30-metersbeltet er utarbeida nettopp for å sikra strandsoneverdiar og allmenn ferdsel, og for å hindre ytterligare privatisering.*
>
> *Etter vårt syn vil det omsøkte tiltaket kunna få negativ effekt for strandsoneverdiane i området og framstå som eit privatiserende tiltak i strandsona.*
>
> *Dei omsøkte vindauga er også i strid med regionale retningslinjer (Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland). Her heiter det mellom anna at det samla arealet på vindauga ikkje skal overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal."*

Det er ikke mottatt uttale fra Hordaland fylkeskommune.

Etter pbl. § 7 1.ledd kan kommunen, dersom "*særlige grunner*" foreligger, gi dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Uttrykket særlige grunner må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Det følger av NOU 1982: 13 at det i den enkelte dispensasjonssak må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken på bakgrunn av intensjonene bak vedkommende bestemmelse. Tiltakshavers interesse i å få bygge må veies opp mot de hensyn som ligger bak den aktuelle regelen. Foreligger det "*spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i plan- og bygningsloven er ment å ivareta*" kan dispensasjon gis, jf. O Å 1995 s. 224.

I kravet om særlige grunner ligger en forutsetning om at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltilfellene. De ulike bestemmelsene og planene har blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Hensynene bak planvurderingene vil derfor ha stor vekt i vurderingen av om dispensasjon skal gis.

Kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de frilufts- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder.

På bakgrunn av mottatte tegninger, situasjonskart og gjennomførte befaringer i området er det på det rene at omsøkt trapp og adkomstrampe vil bli plassert mellom to eksisterende naust, og brukes som adkomstveg ned til en allerede oppført kai. Både kai og naust er tidligere godkjent av kommunen. På bakgrunn av tiltakets beliggenhet i et allerede utbygget område, kan bygningsmyndighetene ikke se tiltaket vil føre til ytterligere privatisering av strandsonen eller på annen måte fremstå som et skjemmende inngrep i 30-metersbeltet. Tiltaket vil derimot gi bedre tilgang til eksisterende kai/bryggeanlegg. Det er lite eller ingen frilufts- og naturverninteresser i området.

Omsøkte endringer i fasade på naust er av kommunen vurdert for å ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl. § 74 nr. 2.

Etter administrasjonens vurdering foreligger det særlige grunner for dispensasjon, jf. pbl. § 7 1.ledd.

Administrasjonens vurdering av klagen som omhandler privatrettslige forhold:

Omsøkt trapp og adkomstrampe er vist beliggende på bnr. 378. Slik administrasjonen tolker klagen fra eier av bnr. 39, har han fremsatt anførsler om at tiltaket vil legge hindringer i veien for en påstått vegrett over omsøkt eiendom.

I sin kommentar til påstanden fra eier av bnr. 39, hevder tiltakshaver at bnr. 39 ikke har rett til kjøreveg over omsøkt eiendom, da denne er begrenset til gangadkomst, og at denne gangadkomsten er ikke forringet av tiltaket, men derimot betydelig forbedret.

Utgangspunktet for slike spørsmål er at privatrettslige forhold og konflikter faller utenfor det plan- og bygningsmyndighetene skal ta stilling til. Det følger pbl. § 95 nr. 2 at kommunen skal påse "*at*

nødvendig kontroll blir utført for at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven." Reglene i plan- og bygningsloven regulerer derfor i utgangspunktet bare den rettslige situasjonen mellom myndighetene og den tiltakshaver som ønsker å få gjennomført tiltak av betydning for arealbruken i det aktuelle området. En tvist om privatrettslige forhold må løses partene imellom, eventuelt ved hjelp av domstolene.

Det er imidlertid "*uheldig om tillatelser blir gitt i tilfeller der det fremstår som klart eller sannsynlig at tiltaket vil komme i strid med utenforstående tredjeparters rettigheter.... I slike saker bør søknaden avvises under henvisning til at søkeren ikke har noen rettslig interesse i å få den behandlet*" jf. O Å 2005 s. 31.

Ombudsmannen har derfor lagt til grunn at plan- og bygningsmyndighetene, i lys av forvaltningens generelle undersøkelsesplikt, i en viss begrenset utstrekning må undersøke om det planlagte tiltaket kommer i strid med private rettsforhold, jf. forvaltninglovens § 17. Målet for eventuelle undersøkelser er ikke å avgjøre det privatrettslige, men å finne ut om tiltakshavers rettslige grunnlag virker klart nok til at han kan få sin søknad behandlet.

> "*Undersøkelsesplikten omfatter kun forhold som plan- og bygningsmyndighetene med rimelighet kan mene noe om. En rekke kompliserte privatrettslige spørsmål, for eksempel spørsmål om tolking av uklare avtalevilkår, vil dermed kunne ligge utenfor undersøkelsesplikten. (...)*
>
> *Dersom det privatrettslige, etter plan- og bygningsmyndighetenes vurdering, fortsatt fremstår som uklart, må avvisningsspørsmålet avgjøres på grunnlag av en konkret vurdering med basis i alminnelige sannsynlighetsbetraktninger*" (O Å 2005 s. 32).

Omsøkte tiltak gjelder oppføring av trapp og adkomstrampe på egen grunn.

> "*Når det gjelder tiltak på egen eiendom er det klare privatrettslige utgangspunkt at eieren har full råderett. Det er den som hevder at det foreligger begrensninger i eierens adgang til å disponere over eiendommen som må sannsynliggjøre dette.*" (O Å 2005 s. 32).

Spørsmålet er om klager i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at vedkommende har rett til å anlegge kjørbar veg over eiendommen og om tiltaket kommer i strid med denne retten.

Man har i praksis antatt at undersøkelsesplikten går lenger i de tilfeller hvor tiltakshaver pretenderer å ha rett til og bygge på annen manns eiendom, enn der, som i dette tilfellet, hvor tiltaket antas å komme i konflikt med tredjemenns rettigheter på egen eiendom. Dette må da også få betydning for hvilken grad av sannsynlighet som kan kreves før søknaden kan avvises.

En tilsvarende sak var oppe til behandling hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal i sak 2006/242 der det forelå uenighet om hvorvidt oppføring av en forstøtningsmur ville kunne komme i konflikt med en tinglyst veirett over tiltakshavers eiendom. Det ble her lagt til grunn at bygningsmyndighetene hadde en plikt til å påse at det ikke ble gitt tillatelser i strid med "*åpenbare private rettigheter*". Det ble imidlertidig presisert at undersøkelsesplikten var begrenset til å ta hensyn til rettigheter som fremsto som "*klare*".

Bnr. 39 er fradelt fra bnr. 2. Av skylddelingsforretningen, dat. 19.03.35 er følgende beskrevet om vegretten:

"Parsellen har ret til vei over hovedbruket, og forøvrig ret til at benytte de gamle veie på hovedbruket"

Både omsøkt eiendom og ovenfornevnte tomt er enten direkte eller indirekte fradelt fra hovedbruket, bnr. 2, og det er på det rene at de ulike tomtene fremdeles har vegretten sin i behold over bnr. 378. Bygningsmyndighetene finner det dog ikke sannsynliggjort at denne retten også innbefatter rett til å anlegge kjørbar veg over omsøkt eiendom.
Det vises for øvrig til at Fylkesmannen i Hordaland, for bnr. 39 sin del, har kommet til tilsvarende konklusjon i sak 06/2195 vedrørende anlegging av kjøreveg over bnr. 2, 102 og 175 frem til bnr. 39:

"Fylkesmannen finner det sannsynliggjort at bnr. 39 har vegrett over gnr. 20 bnr. 2 og bnr. 102 og 175 og frem til eksisterende naust.
...

Askøy kommune mener det er uklart om omfanget av omsøkt veg samsvarer med den vegrett som skylddelingsdokumentene og skjøtet gir, og at søknaden må avvises. Fylkesmannen er enig i dette. Fradelingen skjedde for over 30 år siden, og omfanget av vegretten til bnr. 39 må sies å være høyst usikker så lenge fremlagte dokument ikke sier noe om dette. Dette er forhold som plan- og bygningsmyndighetene ikke kan mene noe konkret om."

Som det følger av sivilombudsmannens uttalelser er tolkning av uklare avtalevilkår spørsmål som vil kunne ligge utenfor forvaltningens undersøkelsesplikt. På bakgrunn av ovenfornevnte og det faktum at det foreligger strid om innholdet av servitutten fremstår rettighetens omfang som uklar. Denne uklarheten gjør at vegrettens innhold ikke kan anses som åpenbar, og bygningsmyndighetene er da ikke forpliktet til å ta hensyn til den ved vurderingen av om det skal gis byggetillatelse.

Det presiseres at bygningsmyndighetene ikke har tatt stilling til vegretten som privat rettighet, annet enn å konstatere at denne ikke fremstår som så klar og fastlagt at bygningsmyndighetene har plikt til å ta hensyn til den ved sin vurdering av om tiltaket kan tillates etter plan- og bygningslovgivningen. For fastsettelse av privatrettslige forhold er partene henvist til å benytte domstolene. Det påpekes at selv med en tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen, må privatrettslig regelverk og private rettigheter og avtaler respekteres på vanlig måte.

Ut fra en samlet vurdering av saken kan ikke administrasjonen se at det er kommet frem forhold som endrer ved de vurderinger og konklusjoner som er gjort i DS 434/09.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder DS 434/09.

Saken sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her og avviser søknad om trapp og adkomstrampe.

Utvalget begrunner det med ...

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 93.

Saken sendes partene med klagerett.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 02.12.2009 sak 287/09:

Irene Hanselmann (FrP) forslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder DS 434/09.

Saken sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Avstemming:
Irene Hanselmanns forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder DS 434/09.

Saken sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

07.12.09 rett utskrift:
Else Gammelsrød

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsak: 09/81
Tittel: GNR. 20 BNR. 143 + 378, RAMSØY - TRAPP, ADKOMSTRAMPE,VINDU I NAUST RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Saknr	Utvalg	Møtedato
434/09	Seksjon plan- og byggesak	26.03.2009
534/09	Seksjon plan- og byggesak	23.04.2009
287/09	Utvalg for Teknikk og miljø	02.12.2009

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Ansgar Saue	Arkiv: GBNR A-20/0143	
Arkivsaksnr.:	09/81	30879/09	Dato: 28.10.2009

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 143 + 378, RAMSØY - TRAPP, ADKOMSTRAMPE OG VINDU I NAUST
KLAGE PÅ DS 434/09 - RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Videre saksgang:
Alternativ 1:
Saken sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Saken sendes partene med klagerett.

Vedlegg:

Dok.nr. 9-7	Kart med påklagde tiltak inntegnet, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 18-5	Bilde av påklagd tiltak, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 18-6	Bilde av påklagd tiltak, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 16	Klage på tillatelse (DS 434/09) fra eier av gnr. 20 bnr. 39, mottatt 21.04.09
Dok.nr. 7-1	Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 39,
Dok.nr. 18-1	Tiltakshavers kommentar til klagen, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 15	Tillatelse, DS 434/09, dat. 30.03.09

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Dok.nr. 1	Bilde av trapp
Dok.nr. 2	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, dat. 19.12.09
Dok.nr. 3-1	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 3-2	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 02.01.09

Dok.nr. 3-3	Kvittering for nabovarsel, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 3-4	Tegning av omsøkte fasadeendring, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 4	Foreløpig svarbrev – ufullstendig søknad, dat. 09.01.09
Dok.nr. 5-1	Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, mottatt 14.01.09
Dok.nr. 5-2	Skriv – nabomerknad fra gnr. 20 bnr. 102/175 sendt til tiltakshaver, dat. 16.01.09
Dok.nr. 6	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 19.01.09
Dok.nr. 7-2	Skriv – nabomerknad fra gnr. 20 bnr. 39 sendt til tiltakshaver, dat. 16.01.09
Dok.nr. 8-1	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-2	Skriv – tiltakshavers kommentar til merknad sendt til eier av 20/39, dat. 29.01.09
Dok.nr. 8-3	Kart M 1:500, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-4	Erklæring fra eier av gnr. 20 bnr. 77 og 143, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-5	Eldre bilder fra området, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 9-1	Søknad om tilatelse til tiltak (reviderte tegninger), mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-2	Tegninger, mottatt 20.02.09
Dok.nr. 9-3	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-4	Kvittering for nabovarsel, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-5	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-6	Basiskart M 1:500, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 10	Skriv fra Avd. arealbruk til KOMM.SAM, dat. 16.02.09
Dok.nr. 11	Skriv fra Avd. arealbruk til FY-MILJØ, dat. 16.02.09
Dok.nr. 12-1	Uttalelse fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 20.03.09
Dok.nr. 12-2	Kopi av uttalelsen fra Fylkesmannen sendt tiltakshaver, dat. 24.03.09
Dok.nr. 13	Skylddelingsforretning
Dok.nr. 14	Regningsbilag
Dok.nr. 17	DS 534/09 (avslag på anmodning om oppsett. virkning), dat. 23.04.09
Dok.nr. 18-2	Kart, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 18-3	Kopi av kommentar til klage på vedtak fra tiltakshaver sendt klager, dat. 13.05.09
Dok.nr. 18-4	Bilder fra tiltakshaver, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 19	Foreløpig svar – klage, dat. 04.06.09

Saksopplysninger:

Askøy kommune mottok den 02.01.09 søknad om tiltak for oppføring av trapp/adkomstrampe og fasadeendring på gnr. 20 bnr. 143/378 Ramsøy.

Under behandlingen av søknaden ble det mottatt merknader fra eieren av gnr. 20 bnr. 102 og 175 – Magne Pedersen v/Advokat Roald Helgesen. I merknaden er det anført at:

> "*Trappene er plassert helt i grensen til bnr. 102/175 og nærmest skaper en umulig adkomst til denne eiendom, i motsetning til hvordan det var før.*
>
> *Trappene stenger også for en eventuell veirett som bnr. 39 mener og ha frem til sin eiendom. Bnr. 39 har nå også fremsatt krav om jordskifte vedrørende dette.*"

Videre ble det mottatt merknad fra eier av gnr. 20, bnr. 39 – Victor Pedersen. I merknaden fremheves det som ovenfor at trappen og adkomstrampen kommer i veien for hans vegrett frem til naustet på bnr. 39. Det opplyses som ovenfor om at det er tatt ut jordskiftesak vedrørende vegretten.

I tiltakshavers kommentar til nabomerknaden fremholdes det at verken bnr. 102, 175 eller 39 har rett til kjøreveg over omsøkt eiendom, da denne er begrenset til gangadkomst. Denne gangadkomsten er ikke forringet av tiltaket, men derimot betydelig forbedret.

Søknaden ble tatt opp til behandling i vedtak av 30.03.09, DS 434/09, hvor det ble gitt tillatelse til oppføring av trapp, adkomstrampe og fasadeendring som omsøkt.

Nabo – Victor Pedersen, har i skriv, mottatt 21.04.09, påklaget DS 434/09.

Klagen er vurdert for å være rettidig og tilfredsstiller vilkårene for å kunne behandles som en klagesak, jf. forvaltningsloven kap. VI.

I klagen henviser nabo til begrunnelsen han gav i nabomerknad, mottatt 20.01.09, der han hevder at omsøkte trapp og adkomstrampe kommer i veien for hans vegrett til naustet sitt på gnr. 20 bnr. 39.

Klage fra nabo vedlegges i sin helhet som dok.nr. 16 og 7-1.

Tiltakshaver har kommentert klagen i skriv mottatt 06.05.09. Hun stiller seg uforstående til at trapp og adkomstrampe kommer i veien for klagers vegrett, og hevder den tvert imot vil bedre denne.

Tiltakshavers kommentar til klagen vedlegges i sin helhet som dok.nr. 18-1.

Vurdering:

Påklagde trapp og adkomstrampe reiser to spørsmål: For det første må det tas stilling til om det foreligger "særlige grunner" etter pbl. § 7 til å dispensere fra kommuneplanens bestemmelser som setter opp et byggeforbud i 30-metersbeltet i områder avsatt til boliger. For det annet må det vurderes om saken må avvises inntil nabo og tiltakshaver har fått avgjort seg i mellom det privatrettslige forholdet angående gang- og vegretter på omsøkte eiendom.

Administrasjonens vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse punkt 3.2.2.1 som setter vilkår om at søknadspliktige tiltak mot sjø i eksisterende og planlagte byggeområder må legges utenfor den funksjonelle strandsone, minimum 30 meter fra sjø, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon etter pbl. § 7 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Søknaden har i den anledning vært oversendt Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for uttale mht. overnevnte dispensasjon.

Fylkesmannen i Hordaland bemerker i skriv mottatt 20.03.09 at det ikke

> *"føreligg særlige grunnar for å dispensera frå gjeldande plan, og minner kommunen om at restriksjonene innanfor 30-metersbeltet er utarbeida nettopp for å sikra strandsoneverdiar og allmenn ferdsel, og for å hindre ytterligare privatisering.*
>
> *Etter vårt syn vil det omsøkte tiltaket kunna få negativ effekt for strandsoneverdiane i området og framstå som eit privatiserende tiltak i strandsona.*
>
> *Dei omsøkte vindauga er også i strid med regionale retningslinjer (Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland). Her heiter det mellom anna at det samla arealet på vindauga ikkje skal overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal."*

Det er ikke mottatt uttale fra Hordaland fylkeskommune.

Etter pbl. § 7 1.ledd kan kommunen, dersom "*særlige grunner*" foreligger, gi dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Uttrykket særlige grunner må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Det følger av NOU 1982: 13 at det i den enkelte dispensasjonssak må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken på bakgrunn av intensjonene bak vedkommende bestemmelse. Tiltakshavers interesse i å få bygge må veies opp mot de hensyn som ligger bak den aktuelle regelen. Foreligger det "*spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i plan- og bygningsloven er ment å ivareta*" kan dispensasjon gis, jf. O Å 1995 s. 224.

I kravet om særlige grunner ligger en forutsetning om at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltilfellene. De ulike bestemmelsene og planene har blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Hensynene bak planvurderingene vil derfor ha stor vekt i vurderingen av om dispensasjon skal gis.

Kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de frilufts- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder.

På bakgrunn av mottatte tegninger, situasjonskart og gjennomførte befaringer i området er det på det rene at omsøkt trapp og adkomstrampe vil bli plassert mellom to eksisterende naust, og brukes som adkomstveg ned til en allerede oppført kai. Både kai og naust er tidligere godkjent av kommunen. På bakgrunn av tiltakets beliggenhet i et allerede utbygget område, kan bygningsmyndighetene ikke se tiltaket vil føre til ytterligere privatisering av strandsonen eller på annen måte fremstå som et skjemmende inngrep i 30-metersbeltet. Tiltaket vil derimot gi bedre tilgang til eksisterende kai/bryggeanlegg. Det er lite eller ingen frilufts- og naturverninteresser i området.

Omsøkte endringer i fasade på naust er av kommunen vurdert for å ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl. § 74 nr. 2.

Etter administrasjonens vurdering foreligger det særlige grunner for dispensasjon, jf. pbl. § 7 1.ledd.

Administrasjonens vurdering av klagen som omhandler privatrettslige forhold:

Omsøkt trapp og adkomstrampe er vist beliggende på bnr. 378. Slik administrasjonen tolker klagen fra eier av bnr. 39, har han fremsatt anførsler om at tiltaket vil legge hindringer i veien for en påstått vegrett over omsøkt eiendom.

I sin kommentar til påstanden fra eier av bnr. 39, hevder tiltakshaver at bnr. 39 ikke har rett til kjøreveg over omsøkt eiendom, da denne er begrenset til gangadkomst, og at denne gangadkomsten er ikke forringet av tiltaket, men derimot betydelig forbedret.

Utgangspunktet for slike spørsmål er at privatrettslige forhold og konflikter faller utenfor det plan- og bygningsmyndighetene skal ta stilling til. Det følger pbl. § 95 nr. 2 at kommunen skal påse "*at*

nødvendig kontroll blir utført for at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven." Reglene i plan- og bygningsloven regulerer derfor i utgangspunktet bare den rettslige situasjonen mellom myndighetene og den tiltakshaver som ønsker å få gjennomført tiltak av betydning for arealbruken i det aktuelle området. En tvist om privatrettslige forhold må løses partene imellom, eventuelt ved hjelp av domstolene.

Det er imidlertid "*uheldig om tillatelser blir gitt i tilfeller der det fremstår som klart eller sannsynlig at tiltaket vil komme i strid med utenforstående tredjeparters rettigheter.... I slike saker bør søknaden avvises under henvisning til at søkeren ikke har noen rettslig interesse i å få den behandlet*" jf. O Å 2005 s. 31.

Ombudsmannen har derfor lagt til grunn at plan- og bygningsmyndighetene, i lys av forvaltningens generelle undersøkelsesplikt, i en viss begrenset utstrekning må undersøke om det planlagte tiltaket kommer i strid med private rettsforhold, jf. forvaltninglovens § 17. Målet for eventuelle undersøkelser er ikke å avgjøre det privatrettslige, men å finne ut om tiltakshavers rettslige grunnlag virker klart nok til at han kan få sin søknad behandlet.

> "*Undersøkelsesplikten omfatter kun forhold som plan- og bygningsmyndighetene med rimelighet kan mene noe om. En rekke kompliserte privatrettslige spørsmål, for eksempel spørsmål om tolking av uklare avtalevilkår, vil dermed kunne ligge utenfor undersøkelsesplikten. (...)*
>
> *Dersom det privatrettslige, etter plan- og bygningsmyndighetenes vurdering, fortsatt fremstår som uklart, må avvisningsspørsmålet avgjøres på grunnlag av en konkret vurdering med basis i alminnelige sannsynlighetsbetraktninger*" (O Å 2005 s. 32).

Omsøkte tiltak gjelder oppføring av trapp og adkomstrampe på egen grunn.

> "*Når det gjelder tiltak på egen eiendom er det klare privatrettslige utgangspunkt at eieren har full råderett. Det er den som hevder at det foreligger begrensninger i eierens adgang til å disponere over eiendommen som må sannsynliggjøre dette.*" (O Å 2005 s. 32).

Spørsmålet er om klager i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at vedkommende har rett til å anlegge kjørbar veg over eiendommen og om tiltaket kommer i strid med denne retten.

Man har i praksis antatt at undersøkelsesplikten går lenger i de tilfeller hvor tiltakshaver pretenderer å ha rett til og bygge på annen manns eiendom, enn der, som i dette tilfellet, hvor tiltaket antas å komme i konflikt med tredjemenns rettigheter på egen eiendom. Dette må da også få betydning for hvilken grad av sannsynlighet som kan kreves før søknaden kan avvises.

En tilsvarende sak var oppe til behandling hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal i sak 2006/242 der det forelå uenighet om hvorvidt oppføring av en forstøtningsmur ville kunne komme i konflikt med en tinglyst veirett over tiltakshavers eiendom. Det ble her lagt til grunn at bygningsmyndighetene hadde en plikt til å påse at det ikke ble gitt tillatelser i strid med "*åpenbare private rettigheter*". Det ble imidlertidig presisert at undersøkelsesplikten var begrenset til å ta hensyn til rettigheter som fremsto som "*klare*".

Bnr. 39 er fradelt fra bnr. 2. Av skylddelingsforretningen, dat. 19.03.35 er følgende beskrevet om vegretten:

> *"Parsellen har ret til vei over hovedbruket, og forøvrig ret til at benytte de gamle veie på hovedbruket"*

Både omsøkt eiendom og ovenfornevnte tomt er enten direkte eller indirekte fradelt fra hovedbruket, bnr. 2, og det er på det rene at de ulike tomtene fremdeles har vegretten sin i behold over bnr. 378. Bygningsmyndighetene finner det dog ikke sannsynliggjort at denne retten også innbefatter rett til å anlegge kjørbar veg over omsøkt eiendom.
Det vises for øvrig til at Fylkesmannen i Hordaland, for bnr. 39 sin del, har kommet til tilsvarende konklusjon i sak 06/2195 vedrørende anlegging av kjøreveg over bnr. 2, 102 og 175 frem til bnr. 39:

> *"Fylkesmannen finner det sannsynliggjort at bnr. 39 har vegrett over gnr. 20 bnr. 2 og bnr. 102 og 175 og frem til eksisterende naust.*
> ...
>
> *Askøy kommune mener det er uklart om omfanget av omsøkt veg samsvarer med den vegrett som skylddelingsdokumentene og skjøtet gir, og at søknaden må avvises. Fylkesmannen er enig i dette. Fradelingen skjedde for over 30 år siden, og omfanget av vegretten til bnr. 39 må sies å være høyst usikker så lenge fremlagte dokument ikke sier noe om dette. Dette er forhold som plan- og bygningsmyndighetene ikke kan mene noe konkret om."*

Som det følger av sivilombudsmannens uttalelser er tolkning av uklare avtalevilkår spørsmål som vil kunne ligge utenfor forvaltningens undersøkelsesplikt. På bakgrunn av ovenfornevnte og det faktum at det foreligger strid om innholdet av servitutten fremstår rettighetens omfang som uklar. Denne uklarheten gjør at vegrettens innhold ikke kan anses som åpenbar, og bygningsmyndighetene er da ikke forpliktet til å ta hensyn til den ved vurderingen av om det skal gis byggetillatelse.

Det presiseres at bygningsmyndighetene ikke har tatt stilling til vegretten som privat rettighet, annet enn å konstatere at denne ikke fremstår som så klar og fastlagt at bygningsmyndighetene har plikt til å ta hensyn til den ved sin vurdering av om tiltaket kan tillates etter plan- og bygningslovgivningen. For fastsettelse av privatrettslige forhold er partene henvist til å benytte domstolene. Det påpekes at selv med en tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen, må privatrettslig regelverk og private rettigheter og avtaler respekteres på vanlig måte.

Ut fra en samlet vurdering av saken kan ikke administrasjonen se at det er kommet frem forhold som endrer ved de vurderinger og konklusjoner som er gjort i DS 434/09.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder DS 434/09.

Saken sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her og avviser søknad om trapp og adkomstrampe.

Utvalget begrunner det med ...

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 93.

Saken sendes partene med klagerett.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 02.12.2009 sak 287/09:

Irene Hanselmann (FrP) forslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder DS 434/09.

Saken sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Avstemming:
Irene Hanselmanns forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder DS 434/09.

Saken sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

07.12.09 rett utskrift:
Else Gammelsrød

ASKØY KOMMUNE

ARKIVEKSEMPLAR

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Ansgar Saue	Arkiv: GBNR A-20/0143	
Arkivsaksnr.:	09/81	30879/09	Dato: 28.10.2009

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 143 + 378, RAMSØY - TRAPP, ADKOMSTRAMPE OG VINDU I NAUST
KLAGE PÅ DS 434/09 - RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Videre saksgang:
Alternativ 1:
Saken sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Saken sendes partene med klagerett.

Vedlegg:

Dok.nr. 9-7	Kart med påklagde tiltak inntegnet, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 18-5	Bilde av påklagd tiltak, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 18-6	Bilde av påklagd tiltak, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 16	Klage på tillatelse (DS 434/09) fra eier av gnr. 20 bnr. 39, mottatt 21.04.09
Dok.nr. 7-1	Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 39,
Dok.nr. 18-1	Tiltakshavers kommentar til klagen, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 15	Tillatelse, DS 434/09, dat. 30.03.09

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Dok.nr. 1	Bilde av trapp
Dok.nr. 2	Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt, dat. 19.12.09
Dok.nr. 3-1	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 3-2	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 3-3	Kvittering for nabovarsel, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 3-4	Tegning av omsøkte fasadeendring, mottatt 02.01.09
Dok.nr. 4	Foreløpig svarbrev – ufullstendig søknad, dat. 09.01.09
Dok.nr. 5-1	Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, mottatt 14.01.09
Dok.nr. 5-2	Skriv – nabomerknad fra gnr. 20 bnr. 102/175 sendt til tiltakshaver, dat. 16.01.09
Dok.nr. 6	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 19.01.09
Dok.nr. 7-2	Skriv – nabomerknad fra gnr. 20 bnr. 39 sendt til tiltakshaver, dat. 16.01.09
Dok.nr. 8-1	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-2	Skriv – tiltakshavers kommentar til merknad sendt til eier av 20/39, dat. 29.01.09
Dok.nr. 8-3	Kart M 1:500, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-4	Erklæring fra eier av gnr. 20 bnr. 77 og 143, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 8-5	Eldre bilder fra området, mottatt 27.01.09
Dok.nr. 9-1	Søknad om tilatelse til tiltak (reviderte tegninger), mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-2	Tegninger, mottatt 20.02.09
Dok.nr. 9-3	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-4	Kvittering for nabovarsel, mottatt 03.02.09

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390 **Direkte innvalg:** 56158161
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr 6515.06.05509

Dok.nr. 9-5	Kommentar til nabomerknad fra tiltakshaver, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 9-6	Basiskart M 1:500, mottatt 03.02.09
Dok.nr. 10	Skriv fra Avd. arealbruk til KOMM.SAM, dat. 16.02.09
Dok.nr. 11	Skriv fra Avd. arealbruk til FY-MILJØ, dat. 16.02.09
Dok.nr. 12-1	Uttalelse fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 20.03.09
Dok.nr. 12-2	Kopi av uttalelsen fra Fylkesmannen sendt tiltakshaver, dat. 24.03.09
Dok.nr. 13	Skylddelingsforretning
Dok.nr. 14	Regningsbilag
Dok.nr. 17	DS 534/09 (avslag på anmodning om oppsett. virkning), dat. 23.04.09
Dok.nr. 18-2	Kart, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 18-3	Kopi av kommentar til klage på vedtak fra tiltakshaver sendt klager, dat. 13.05.09
Dok.nr. 18-4	Bilder fra tiltakshaver, mottatt 06.05.09
Dok.nr. 19	Foreløpig svar – klage, dat. 04.06.09

Saksopplysninger:

Askøy kommune mottok den 02.01.09 søknad om tiltak for oppføring av trapp/adkomstrampe og fasadeendring på gnr. 20 bnr. 143/378 Ramsøy.

Under behandlingen av søknaden ble det mottatt merknader fra eieren av gnr. 20 bnr. 102 og 175 – Magne Pedersen v/Advokat Roald Helgesen. I merknaden er det anført at:

> *"Trappene er plassert helt i grensen til bnr. 102/175 og nærmest skaper en umulig adkomst til denne eiendom, i motsetning til hvordan det var før.*
>
> *Trappene stenger også for en eventuell veirett som bnr. 39 mener og ha frem til sin eiendom. Bnr. 39 har nå også fremsatt krav om jordskifte vedrørende dette."*

Videre ble det mottatt merknad fra eier av gnr. 20, bnr. 39 – Victor Pedersen. I merknaden fremheves det som ovenfor at trappen og adkomstrampen kommer i veien for hans vegrett frem til naustet på bnr. 39. Det opplyses som ovenfor om at det er tatt ut jordskiftesak vedrørende vegretten.

I tiltakshavers kommentar til nabomerknaden fremholdes det at verken bnr. 102, 175 eller 39 har rett til kjøreveg over omsøkt eiendom, da denne er begrenset til gangadkomst. Denne gangadkomsten er ikke forringet av tiltaket, men derimot betydelig forbedret.

Søknaden ble tatt opp til behandling i vedtak av 30.03.09, DS 434/09, hvor det ble gitt tillatelse til oppføring av trapp, adkomstrampe og fasadeendring som omsøkt.

Nabo – Victor Pedersen, har i skriv, mottatt 21.04.09, påklaget DS 434/09.

Klagen er vurdert for å være rettidig og tilfredsstiller vilkårene for å kunne behandles som en klagesak, jf. forvaltningsloven kap. VI.

I klagen henviser nabo til begrunnelsen han gav i nabomerknad, mottatt 20.01.09, der han hevder at omsøkte trapp og adkomstrampe kommer i veien for hans vegrett til naustet sitt på gnr. 20 bnr. 39.

Klage fra nabo vedlegges i sin helhet som dok.nr. 16 og 7-1.

Tiltakshaver har kommentert klagen i skriv mottatt 06.05.09. Hun stiller seg uforstående til at trapp og adkomstrampe kommer i veien for klagers vegrett, og hevder den tvert imot vil bedre denne.

Tiltakshavers kommentar til klagen vedlegges i sin helhet som dok.nr. 18-1.

Vurdering:

Påklagde trapp og adkomstrampe reiser to spørsmål: For det første må det tas stilling til om det foreligger "særlige grunner" etter pbl. § 7 til å dispensere fra kommuneplanens bestemmelser som setter opp et byggeforbud i 30-metersbeltet i områder avsatt til boliger. For det annet må det vurderes om saken må avvises inntil nabo og tiltakshaver har fått avgjort seg i mellom det privatrettslige forholdet angående gang- og vegretter på omsøkte eiendom.

Administrasjonens vurdering av dispensasjonsspørsmålet:

Tiltaket er i strid med kommuneplanens bestemmelse punkt 3.2.2.1 som setter vilkår om at søknadspliktige tiltak mot sjø i eksisterende og planlagte byggeområder må legges utenfor den funksjonelle strandsone, minimum 30 meter fra sjø, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon etter pbl. § 7 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Søknaden har i den anledning vært oversendt Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for uttale mht. overnevnte dispensasjon.

Fylkesmannen i Hordaland bemerker i skriv mottatt 20.03.09 at det ikke

> *"føreligg særlige grunnar for å dispensera frå gjeldande plan, og minner kommunen om at restriksjonene innanfor 30-metersbeltet er utarbeida nettopp for å sikra strandsoneverdiar og allmenn ferdsel, og for å hindre ytterligare privatisering.*
>
> *Etter vårt syn vil det omsøkte tiltaket kunna få negativ effekt for strandsoneverdiane i området og framstå som eit privatiserende tiltak i strandsona.*
>
> *Dei omsøkte vindauga er også i strid med regionale retningslinjer (Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland). Her heiter det mellom anna at det samla arealet på vindauga ikkje skal overstige 3 % av hovudplanet sitt bruksareal."*

Det er ikke mottatt uttale fra Hordaland fylkeskommune.

Etter pbl. § 7 1.ledd kan kommunen, dersom "*særlige grunner*" foreligger, gi dispensasjon fra bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Uttrykket særlige grunner må ses i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom bygningslovgivningen. Det følger av NOU 1982: 13 at det i den enkelte dispensasjonssak må foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken på bakgrunn av intensjonene bak vedkommende bestemmelse.
Tiltakshavers interesse i å få bygge må veies opp mot de hensyn som ligger bak den aktuelle regelen.
Foreligger det "*spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsene i plan- og bygningsloven er ment å ivareta*" kan dispensasjon gis, jf. O Å 1995 s. 224.

I kravet om særlige grunner ligger en forutsetning om at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Det må foreligge særegne omstendigheter som skiller seg fra normaltilfellene. De ulike bestemmelsene og planene har blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper har hatt mulighet for å delta. Hensynene bak planvurderingene vil derfor ha stor vekt i vurderingen av om dispensasjon skal gis.

Kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de frilufts- og naturverninteresser som gjør seg gjeldende i slike områder.

På bakgrunn av mottatte tegninger, situasjonskart og gjennomførte befaringer i området er det på det rene at omsøkt trapp og adkomstrampe vil bli plassert mellom to eksisterende naust, og brukes som adkomstveg ned til en allerede oppført kai. Både kai og naust er tidligere godkjent av kommunen. På bakgrunn av tiltakets beliggenhet i et allerede utbygget område, kan bygningsmyndighetene ikke se tiltaket vil føre til ytterligere privatisering av strandsonen eller på annen måte fremstå som et skjemmende inngrep i 30-metersbeltet. Tiltaket vil derimot gi bedre tilgang til eksisterende kai/bryggeanlegg. Det er lite eller ingen frilufts- og naturverninteresser i området.

Omsøkte endringer i fasade på naust er av kommunen vurdert for å ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene, jf. pbl. § 74 nr. 2.

Etter administrasjonens vurdering foreligger det særlige grunner for dispensasjon, jf. pbl. § 7 1.ledd.

Administrasjonens vurdering av klagen som omhandler privatrettslige forhold:

Omsøkt trapp og adkomstrampe er vist beliggende på bnr. 378. Slik administrasjonen tolker klagen fra eier av bnr. 39, har han fremsatt anførsler om at tiltaket vil legge hindringer i veien for en påstått vegrett over omsøkt eiendom.

I sin kommentar til påstanden fra eier av bnr. 39, hevder tiltakshaver at bnr. 39 ikke har rett til kjøreveg over omsøkt eiendom, da denne er begrenset til gangadkomst, og at denne gangadkomsten er ikke forringet av tiltaket, men derimot betydelig forbedret.

Utgangspunktet for slike spørsmål er at privatrettslige forhold og konflikter faller utenfor det plan- og bygningsmyndighetene skal ta stilling til. Det følger pbl. § 95 nr. 2 at kommunen skal påse "*at nødvendig kontroll blir utført for at tiltaket ikke vil stride mot bestemmelser som er gitt i eller i medhold av denne loven.*" Reglene i plan- og bygningsloven regulerer derfor i utgangspunktet bare den rettslige situasjonen mellom myndighetene og den tiltakshaver som ønsker å få gjennomført tiltak av betydning for arealbruken i det aktuelle området. En tvist om privatrettslige forhold må løses partene imellom, eventuelt ved hjelp av domstolene.

Det er imidlertid "*uheldig om tillatelser blir gitt i tilfeller der det fremstår som klart eller sannsynlig at tiltaket vil komme i strid med utenforstående tredjeparters rettigheter.... I slike saker bør søknaden avvises under henvisning til at søkeren ikke har noen rettslig interesse i å få den behandlet*" jf. O Å 2005 s. 31.

Ombudsmannen har derfor lagt til grunn at plan- og bygningsmyndighetene, i lys av forvaltningens generelle undersøkelsesplikt, i en viss begrenset utstrekning må undersøke om det planlagte tiltaket kommer i strid med private rettsforhold, jf. forvaltninglovens § 17. Målet for eventuelle undersøkelser er ikke å avgjøre det privatrettslige, men å finne ut om tiltakshavers rettslige grunnlag virker klart nok til at han kan få sin søknad behandlet.

> "*Undersøkelsesplikten omfatter kun forhold som plan- og bygningsmyndighetene med rimelighet kan mene noe om. En rekke kompliserte privatrettslige spørsmål, for eksempel spørsmål om tolking av uklare avtalevilkår, vil dermed kunne ligge utenfor undersøkelsesplikten. (...)*
>
> *Dersom det privatrettslige, etter plan- og bygningsmyndighetenes vurdering, fortsatt fremstår som uklart, må avvisningsspørsmålet avgjøres på grunnlag av en konkret vurdering med basis i alminnelige sannsynlighetsbetraktninger*" (O Å 2005 s. 32).

Omsøkte tiltak gjelder oppføring av trapp og adkomstrampe på egen grunn.

> "*Når det gjelder tiltak på egen eiendom er det klare privatrettslige utgangspunkt at eieren har full råderett. Det er den som hevder at det foreligger begrensninger i eierens adgang til å disponere over eiendommen som må sannsynliggjøre dette.*" (O Å 2005 s. 32).

Spørsmålet er om klager i tilstrekkelig grad har sannsynliggjort at vedkommende har rett til å anlegge kjørbar veg over eiendommen og om tiltaket kommer i strid med denne retten.

Man har i praksis antatt at undersøkelsesplikten går lenger i de tilfeller hvor tiltakshaver pretenderer å ha rett til og bygge på annen manns eiendom, enn der, som i dette tilfellet, hvor tiltaket antas å komme i konflikt med tredjemenns rettigheter på egen eiendom. Dette må da også få betydning for hvilken grad av sannsynlighet som kan kreves før søknaden kan avvises.

En tilsvarende sak var oppe til behandling hos Fylkesmannen i Møre og Romsdal i sak 2006/242 der det forelå uenighet om hvorvidt oppføring av en forstøtningsmur ville kunne komme i konflikt med en tinglyst veirett over tiltakshavers eiendom. Det ble her lagt til grunn at bygningsmyndighetene hadde en plikt til å påse at det ikke ble gitt tillatelser i strid med "*åpenbare private rettigheter*". Det ble imidlertidig presisert at undersøkelsesplikten var begrenset til å ta hensyn til rettigheter som fremsto som "*klare*".

Bnr. 39 er fradelt fra bnr. 2. Av skylddelingsforretningen, dat. 19.03.35 er følgende beskrevet om vegretten:

> "*Parsellen har ret til vei over hovedbruket, og forøvrig ret til at benytte de gamle veie på hovedbruket*"

Både omsøkt eiendom og ovenfornevnte tomt er enten direkte eller indirekte fradelt fra hovedbruket, bnr. 2, og det er på det rene at de ulike tomtene fremdeles har vegretten sin i behold over bnr. 378. Bygningsmyndighetene finner det dog ikke sannsynliggjort at denne retten også innbefatter rett til å anlegge kjørbar veg over omsøkt eiendom.
Det vises for øvrig til at Fylkesmannen i Hordaland, for bnr. 39 sin del, har kommet til tilsvarende konklusjon i sak 06/2195 vedrørende anlegging av kjøreveg over bnr. 2, 102 og 175 frem til bnr. 39:

"Fylkesmannen finner det sannsynliggjort at bnr. 39 har vegrett over gnr. 20 bnr. 2 og bnr. 102 og 175 og frem til eksisterende naust.

...

Askøy kommune mener det er uklart om omfanget av omsøkt veg samsvarer med den vegrett som skylddelingsdokumentene og skjøtet gir, og at søknaden må avvises. Fylkesmannen er enig i dette. Fradelingen skjedde for over 30 år siden, og omfanget av vegretten til bnr. 39 må sies å være høyst usikker så lenge fremlagte dokument ikke sier noe om dette. Dette er forhold som plan- og bygningsmyndighetene ikke kan mene noe konkret om."

Som det følger av sivilombudsmannens uttalelser er tolkning av uklare avtalevilkår spørsmål som vil kunne ligge utenfor forvaltningens undersøkelsesplikt. På bakgrunn av ovenfornevnte og det faktum at det foreligger strid om innholdet av servitutten fremstår rettighetens omfang som uklar. Denne uklarheten gjør at vegrettens innhold ikke kan anses som åpenbar, og bygningsmyndighetene er da ikke forpliktet til å ta hensyn til den ved vurderingen av om det skal gis byggetillatelse.

Det presiseres at bygningsmyndighetene ikke har tatt stilling til vegretten som privat rettighet, annet enn å konstatere at denne ikke fremstår som så klar og fastlagt at bygningsmyndighetene har plikt til å ta hensyn til den ved sin vurdering av om tiltaket kan tillates etter plan- og bygningslovgivningen. For fastsettelse av privatrettslige forhold er partene henvist til å benytte domstolene. Det påpekes at selv med en tillatelse etter plan- og bygningslovgivningen, må privatrettslig regelverk og private rettigheter og avtaler respekteres på vanlig måte.

Ut fra en samlet vurdering av saken kan ikke administrasjonen se at det er kommet frem forhold som endrer ved de vurderinger og konklusjoner som er gjort i DS 434/09.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder DS 434/09.

Saken sendes til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her og avviser søknad om trapp og adkomstrampe.

Utvalget begrunner det med ...

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 93.

Saken sendes partene med klagerett.

Rådmannen i Askøy, Kleppestø 02.11.09

Knut K. Natlandsmyr
fagsjef for arealbruk

Iris Bjørnseth
seksjonsleder

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390
Direkte innvalg: 56158161
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 5202 05 83150

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Dok.nr. 17

Kleppestø 23.04.2009
eksp. 27.4.09

Victor Pedersen
Heimvågsveien 11

5363 ÅGOTNES

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	09/81-13	Tore Mundheim	56158213	11908/09	GBNR A-20/0143

DS - GNR. 20 BNR. 143/378, RAMSØY - TRAPP, ADKOMSTRAMPE, VINDU I NAUST - RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

ANMODNING OM OPPSETTENDE VIRKNING, JF. FORVALTNINGSLOVENS § 42 FORELØPIG SVAR - KLAGE.

Saken er behandlet som saksnr DS 534/09 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av trapp, adkomstrampe og fasadeendring for naust på gnr. 20 bnr. 143/378, ble innvilget ved vedtak i sak DS 434/09 av 30.03.09.

Eier av gnr. 20 bnr. 39, Victor Pedersen, har i skriv av 19.04.09, mottatt 21.04.09, påklagd vedtaket. Det er bedt om at klagen gis oppsettende virkning.

Klagen må opp til behandling i Utvalg for Teknikk og miljø. I henhold til møteplan for U-TM tar en sikte på at saken vil bli behandlet i møte den 27.05.09, evt. 24.06.09. Se for øvrig sakslisten som blir kunngjort i fredags utgaven av Askøyværingen, i uken før oppsatt møte eller på www.askoy.kommune.no . Her vil det også bli opplyst om U-TM vil foreta befaring i forbindelse med behandlingen.

Kopi av klagen oversendes partene som vedlegg til dette skriv. Evt. kommentar bes, **innen 11.05.09**, sendt til Askøy kommune, Avdeling for arealbruk, pb.323, 5323 KLEPPESTØ.

Vurdering av anmodning om å gi klagen oppsettende virkning:
Utgangspunktet er at vedtak i saker etter plan- og bygningsloven kan gjennomføres straks de er truffet og meddelt partene. Når et vedtak er påklaget kan imidlertid underinstansen, med hjemmel i forvaltningsloven § 42, beslutte at et vedtak ikke kan iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Vurdering av hvorvidt klage skal gis oppsettende virkning vil bero på et helhetlig skjønn basert på en foreløpig vurdering av klagen og de ulike interesser og forhold som er knyttet til saken, se Sivilombudsmannens årsmelding 1985 s. 154. Bakgrunnen for regelen er hensynet til rettssikkerhet, ved at man kan forhindre gjennomføring av tiltak som er umulig eller svært vanskelig å reversere. Sentralt i vurderingen står således en avveining av de fordeler og ulemper en beslutning om utsatt iverksetting vil gi for de ulike parter.

Etter en foreløpig vurdering av klagen, og klagesaken for øvrig, kan bygningsmyndighetene ikke se at det foreligger åpenbare feil ved saksbehandlingen eller rettsanvendelsen.

Bygningsmyndighetene finner grunn til å vektlegge at deler av tiltaket (trapp) allerede er gjennomført og således ikke vil kunne hindres gjennomført ved å gi klage oppsettende virkning. Det

bemerkes videre at det samlede tiltak er av relativt beskjeden karakter, og lett vil kunne tilbakeføres dersom klagebehandlingen gir et endret utfall. En gjennomføring av de gjenstående tiltak vurderes for øvrig ikke å gi klager eller øvrige parter ulemper av en slik art at det kan grunngi en oppsettende virkning i denne saken.

Det understrekes at gjennomføring av byggearbeider før klagesaken er ferdig behandlet, skjer på tiltakshavers eget ansvar. Tiltakshaver må selv bære tapet ved en eventuell retting, dersom klagen blir tatt til følge.

Hensett til overnevnte kan bygningsmyndighetene ikke se at det er grunnlag for å gi klagen oppsettende virkning.

VEDTAK:
Anmodning om utsatt iverksetting av tiltak i henhold til forvaltningslovens § 42 avslås. Begrunnelse fremgår av bygningsmyndighetenes vurdering ovenfor.

Denne avgjørelsen kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2 sammenholdt med § 3. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at klageinstansen på selvstendig grunnlag kan ta stilling til spørsmålet om oppsettende virkning i saken. Eventuelle henvendelser i så henseende kan rettes direkte til Fylkesmannen i Hordaland.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Tore Mundheim
Jurist/saksbehandler

Kopi: Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD
- Kopi av klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09, vedlegges.

Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
- Kopi av klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09, vedlegges.

Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN
- Kopi av klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09, vedlegges.

Advokatene Helgesen, Haugland & Espelid, Strandkaien 2A, Postboks 218 Sentrum, 5804 BERGEN
- Kopi av klage fra Victor Pedersen, mottatt 21.04.09, vedlegges.

Dok. nr. 12-1

Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Torill Halland, 55 57 22 34
(frå 23. mars tlf 55 57 22 03)

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr. 8658/09 Avd. Saksh. JANW
20 MAR 2009
Ar/Saksnr. 09/81
Ark.kode P A-20/0143
Ark.kode §

Vår dato
19 MAR 2009

Dykkar dato
16.02.2009

Vår referanse
2009/2351 421.3
Dykkar referanse
09/81-9

Askøy kommune
Postboks 323
5323 Kleppestø

ASKØY - UTTALE TIL SØKNAD OM DISPENSASJON I MEDHALD AV § 7 I PLAN- OG BYGNINGSLOVA PÅ GNR. 20 BNR. 143 OG 378 – RAMSØY

Vi viser til Dykkar brev av 16.02.09, motteke her den 20.02.09. Saka gjeld søknad om oppføring av trapp, tilkomstrampe samt innsetting av nye vindauge i naust på **gnr. 20 bnr. 143 og 378 – Ramsøy.** I arealdelen til kommuneplanen er området lagt ut som byggeområde med byggeforbod innanfor 30-metersgrensa langs sjø. Det vert søkt om dispensasjon frå arealbruken i gjeldande plan med føresegner.

Det omsøkte tiltaket er i strid med byggeforbodet i overordna plan og i strid med intensjonane bak PBL §17-2.

Vi kan ikkje sjå at det føreligg særlege grunnar for å dispensera frå gjeldande plan, og minner kommunen om at restriksjonane innanfor 30-metersbeltet er utarbeida nettopp for å sikra strandsoneverdiar og allmenn ferdsel, og for å hindra ytterlegare privatisering.

Etter vårt syn vil det omsøkte tiltaket kunna få negativ effekt for strandsoneverdiane i området og framstå som eit privatiserande tiltak i strandsona.

Dei omsøkte vindauga er også i strid med regionale retningsliner (Råd om planlegging og forvaltning av strandsona i Hordaland). Her heiter det mellom anna at det samla arealet på vindauga ikkje skal overstige 3% av hovudplanet sitt bruksareal. Vidare heiter det at naust berre skal nyttast til oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskereiskap. Naustet skal ikkje omdisponerast eller nyttast som fritidsbustad eller bustad.

Vi vil i den samanheng peike på at vår praksis kring ulike inngrep i strandsona er ein innskjerping av lova og ikkje er å rekne som usakeleg forskjellshandsaming.

Fylkesmannen rår ifrå at det vert gjeve dispensasjon.

Dersom kommunen likevel vel å gje dispensasjon i saka, trass i denne frårådinga, ber vi om å få oversendt kommunen sitt vedtak til klagevurdering.

Statens hus
Kaigaten 9, 5020 Bergen
Telefon: 55 57 20 00
Telefaks: 55 57 20 09

Miljøvernavdelinga
Postboks 7310, 5020 Bergen
Telefaks:
Org.nr: 974760665

E-post:
postmottak@fmho.no
Internett:
www.fylkesmannen.no/hordaland

Etter det vi kan sjå av sakspapira inkl. flyfoto er delar av tiltaket allereie bygd ut. Dersom dei omsøkte tiltaka er heilt eller delvis gjennomført utan godkjenning etter plan- og bygningslova, vil Fylkesmannen oppmoda kommunen om å følgja dette opp etter reglane om ulovlige byggearbeid som framgår av plan- og bygningslova kap. XIX, § 113 flg, jf. kap XVIII om straffansvar. Det vert vist til Kommunal- og regionaldepartementet sitt rundskriv H-3/01 om "reaksjoner mot ulovligheter etter plan- og bygningsloven." Sjå også Fylkesmannen si nettside med råd og malar som viser korleis kommunen kan gå fram: http://fylkesmannen.no/fagom.aspx?m=1168&amid=2092191

Med helsing

for Egil Hauge e.f.
seksjonsleiar

Torill Halland
Torill Halland
rådgjevar

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksn.
20 MAR 2009
Ar/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode §

Fylkesmannen i Hordaland

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marte Helland, 55 57 20 19

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Lnr. 388/10 Avd. Saksh. ANSA
05 JAN 2009
Ar/Saksnr. 09/81
Ark.kode F A-20/0143
Ark.kode S

Vår dato
05 JAN 2010

Deres dato
07.12.2009

Vår referanse
2009/15256 423.1
Deres referanse
09/81-19

Askøy kommune
Postboks 323
5323 Kleppestø

Klage - Askøy - Gnr 20 / Bnr 143 og 378 - Ramsøy - Trapp, adkomstrampe og vindu i naust - Tiltakshaver: Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen - Klager: Victor Pedersen

Vi viser til oversendelse fra Askøy kommune mottatt her den 09.12.2009.

Saksopplysninger:

Askøy kommune gav den 30.03.2009, i delegert vedtak DS 434/09, tillatelse til oppføring av trapp, adkomstrampe og fasadeendring på naust på gnr 20 bnr 143 og 378, Ramsøy. Tillatelsen omfattet dispensasjon fra bestemmelse i kommuneplanens arealdel punkt 3.2.2.1 bokstav e, som setter vilkår om at tiltak i byggeområder plasseres minimum 30 meter fra sjø.

Vedtaket ble påklaget av eier av naboeiendommen gnr 20 bnr 39, Victor Pedersen, i brev av 19.04.2009, mottatt av kommunen den 21.04.2009.

Tiltakshaver har i brev av 07.05.2009 kommet med kommentarer til klagen.

Klagen ble behandlet av utvalg for teknikk og miljø den 02.12.2009, sak 287/09. Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt Fylkesmannen i Hordaland den 07.12.2009.

Vi legger til grunn at partene er kjent med saksforholdene, og det blir derfor ikke gitt noe videre referat fra disse.

Vi finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 17.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. fvl. § 34 annet ledd. Fylkesmannen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til kommunen til helt eller delvis ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Fylkesmannens syn på saken:

Det er søkt om oppføring av trapp, adkomstrampe samt innsetting av vinduer i naust på gnr 20 bnr 143 og 378. Trappen var allerede oppført på søknadstidspunktet.

Statens hus
Kaigaten 9, 5020 Bergen
Telefon: 55 57 20 00
Telefaks: 55 57 20 09

Justis- og forvaltningsavdelinga
Postboks 7310, 5020 Bergen
Telefaks:
Org.nr: 974760665

E-post:
postmottak@fmho.no
Internett:
www.fylkesmannen.no/hordaland

Eiendommene ligger etter arealdelen av kommuneplanen i byggeområde for boliger. Etter bestemmelsene punkt 3.2.2.1 bokstav e til arealdelen av kommuneplanen må søknadspliktige tiltak mot sjø i eksisterende og planlagte byggeområder legges utenfor den funksjonelle strandsonen, minimum 30 meter fra sjø. De omsøkte tiltakene ligger nærmere sjø enn 30 meter, og er derfor avhengig av dispensasjon.

Tillatelse og dispensasjon ble gitt i samsvar med søknaden den 30.03.2009.

Vedtaket ble påklaget av eier av naboeiendommen gnr 20 bnr 39, Victor Pedersen, i brev av 19.04.2009. Klager viser her til sin tidligere innsendt klage i saken i forbindelse med nabovarslingen av tiltaket, mottatt av kommunen den 20.01.2009. Klager sier her at trapp og adkomstrampe kommer i veien for hans veirett til naustet gnr 20 bnr 39, og dette kan ikke godkjennes. Klager opplyser at han har tatt ut jordskiftesak vedrørende denne veiretten.

Klagen omfatter ikke godkjente vinduer i naust. Denne delen av vedtaket er derfor ikke gjenstand for klagebehandling hos Fylkesmannen.

Tiltakshaver mener at klager bare har en gangrett over gnr 20 bnr 378, og at omsøkte trapp og adkomstrampe ikke er til hinder for denne, jf. tiltakshavers kommentarskriv av 07.05.2009.

Vurdering:

Dispensasjon:

Det følger av pbl. § 7 at

"Når særlige grunner foreligger, kan kommunen, dersom ikke annet er fastsatt i vedkommende bestemmelse, etter søknad gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i denne lov, vedtekt eller forskrift."

Etter Ot. prp. nr. 56 (1984-85) s.101 må uttrykket "særlige grunner" sees i forhold til offentlige hensyn som planlovgivningen skal ivareta. Det må foretas en konkret vurdering av de hensyn som gjør seg gjeldende i hvert enkelt tilfelle. Foreligger det overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis.

Strandsonen er et viktig frilufts- og rekreasjonsområde for allmennheten. Byggeforbudet skal hindre privatisering av strandsonen, samt ivareta de spesielle natur- og landskapshensynene som gjør seg gjeldende her.

Kommunen har i vedtaket av 30.03.2009 gitt følgende begrunnelse for dispensasjon:

"På bakgrunn av mottatte tegninger, situasjonskart og gjennomførte befaringer i området er det på det rene at omsøkt trapp og adkomstrampe vil bli plassert mellom to eksisterende naust, og brukes som adkomstveg ned til en allerede oppført kai. Både kai og naust er tidligere godkjent av kommunen. På bakgrunn av tiltakets beliggenhet i et allerede utbygget område, kan bygningsmyndighetene ikke se tiltaket vil føre til ytterligere privatisering av strandsonen eller på annen måte fremstå som et skjemmende inngrep i 30-metersbeltet.

Tiltaket vil derimot gi bedre tilgang til eksisterende kai/bryggeanlegg. Det er lite eller ingen friluфts- og naturverninteresser i området."

Fylkesmannen kan i det vesentlige slutte seg til denne vurderingen. Området er allerede privatisert med naust og kai. Ut fra vedlagte bilder og ortofoto av området ser tiltaket ikke ut til å medføre ytterligere privatisering eller skjemmende inngrep i strandsonen.

Fylkesmannen skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av kommunens skjønn i dispensasjonssaker etter pbl. § 7, jf. fvl. § 34 annet ledd. Fylkesmannen kan ikke se at kommunen har lagt vekt på hensyn som ligger utenfor loven. Vi finner derfor ikke grunnlag for å sette til side kommunes skjønnsutøvelse i dispensasjonsspørsmålet.

Privatrettslige forhold:

Klager hevder at den omsøkte trappen og adkomstveien er til hinder for en veirett som han har til naustet sitt på gnr 20 bnr 39.

Hvorvidt en byggetillatelse vil komme i konflikt med en privatrettslig rettighet faller som hovedregel utenfor det som bygningsmyndighetene skal ta stilling til i en byggesak. Slike tvister kan være omfattende og vanskelige, og de egner seg ikke for behandling innenfor rammene av en byggesak.

Likevel vil det være uheldig dersom tillatelse blir gitt i saker der det framstår som klart eller sannsynlig at tiltaket vil komme i strid med utenforstående tredjeparts rettigheter.

Forvaltningens undersøkelsesplikt for slike forhold er imidlertid avgrenset til å finne ut om tiltakshavers rettslige grunnlag virker klart nok til at byggesøknaden kan behandles, jf. Sivilombudsmannens årsmelding 2005-2006 s. 30 flg..

Når det gjelder tiltak på egen eiendom, er det klare utgangspunkt at eieren har full råderett. Det er den som hevder at det foreligger avgrensninger i eierens tilgang til å disponere over eiendommen som må sannsynliggjøre dette.

Eksistensen av veiretten til naustet på gnr 20 bnr 39 ser ikke ut til å være omstridt mellom partene. Uenigheten går på omfanget av veiretten, og om den omsøkte trappen og adkomstrampen vil være til hinder for utøvelsen av denne.

Ut fra vedlagte dokumenter finner Fylkesmannen det uklart om klager har rett til kjørevei til sin nausteiendom. Vi viser til kommunens vurdering i vedtaket av 30.03.2009, og vi kan i det vesentlige slutte oss til denne. Vi viser også til vår tidligere vurdering av omfanget av den påberopte veiretten fram til naustet på gnr 20 bnr 39 i vårt vedtak av 19.11.2008, sak 08/4338. Denne saken gjaldt søknad fra Victor Pedersen om anlegging av kjørevei fram til naustet på gnr 20 bnr 39. Saken ble avvist av kommunen på bakgrunn av uklart rettslig grunnlag for utføre tiltaket på annen manns eiendom. Fylkesmannen stadfestet kommunens avvisningsvedtak, og uttaler her at:

"Askøy kommune mener det er uklart om omfanget av omsøkt veg samsvarer med den vegrett som skylddelingsdokumentene og skjøtet gir, og at søknaden må avvises. Fylkesmannen er enig i dette. Fradelingen skjedde for over 30 år siden, og omfanget av vegretten til bnr. 39 må

sies å være høyst usikker så lenge fremlagte dokument ikke sier noe om dette. Dette er forhold som plan- og bygningsmyndighetene ikke kan mene noe konkret om."

Den omsøkte trappen og adkomstrampen ser etter Fylkesmannens vurdering ikke ut til å vanskeliggjøre klagers mulighet til å benytte seg av retten til gangvei til naustet på gnr 20 bnr 39.

Fylkesmannen finner etter dette at tiltakshaver har klart nok rettslig grunnlag til å få søknaden behandlet etter plan- og bygningsloven.

Konklusjon:

Klagen har ikke ført fram.

Vedtak:

Askøy kommunes delegerte vedtak av 30.03.2009, sak DS 434/09, stadfestes.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Svein Bjerkeng e.f.
underdirektør

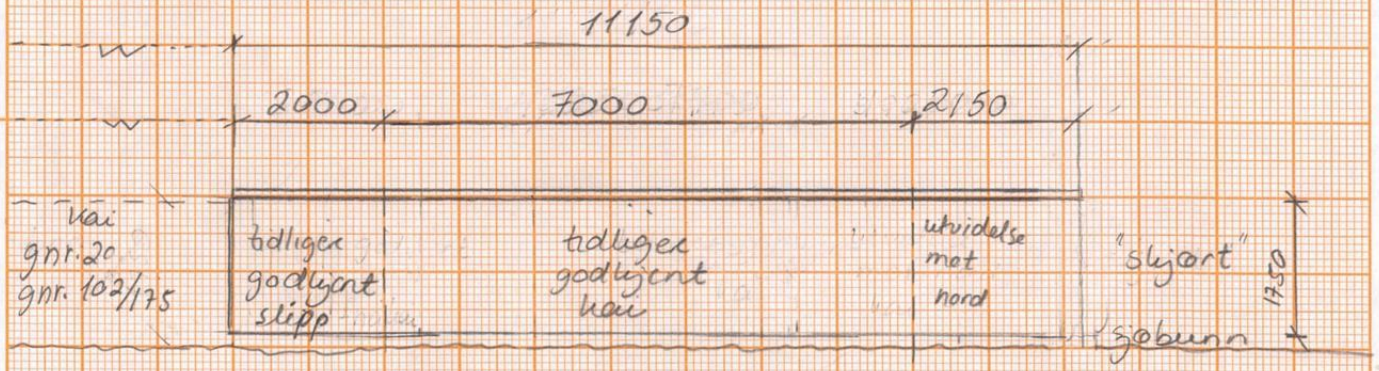
Marte Helland
førstekonsulent

Kopi til:

Jan Tore Monsen	Ramsøy	5310	HAUGLANDSHELLA
Victor Pedersen	Heimvågsvegen 11	5363	ÅGOTNES
Rita Dora Olsen	Ravnestølen 116	5171	LODDEFJORD

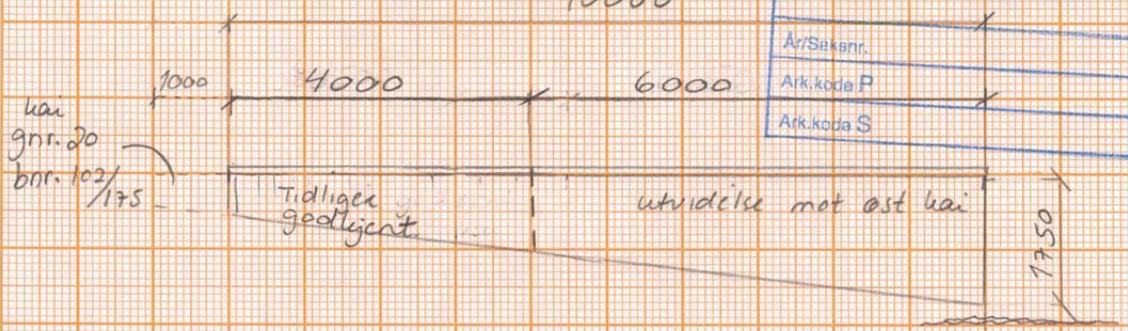
Dok. nr. 8 b

Omsøkt kai Ramsøy gnr. 20 og bnr. 143 og 378

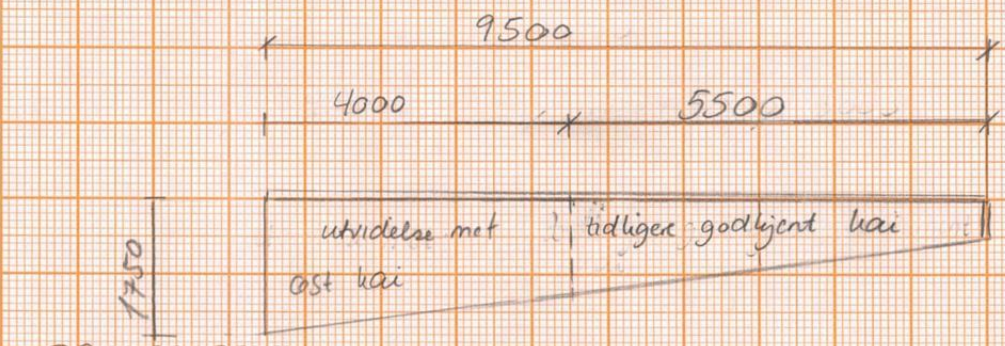


Fasade øst

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.
Arkiv
Saksh.
04 JAN. 2010
Arkivsaksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S



Fasade sør



Fasade nord

1:1000

27.12.09 Rita Dora Olsen for Rita D. Olsen og Tor Jan Monsen

ASKØY BYGNINGSRÅD
137/64

SNITT - TEGNING

Bruvik - hytten

Tekniske data

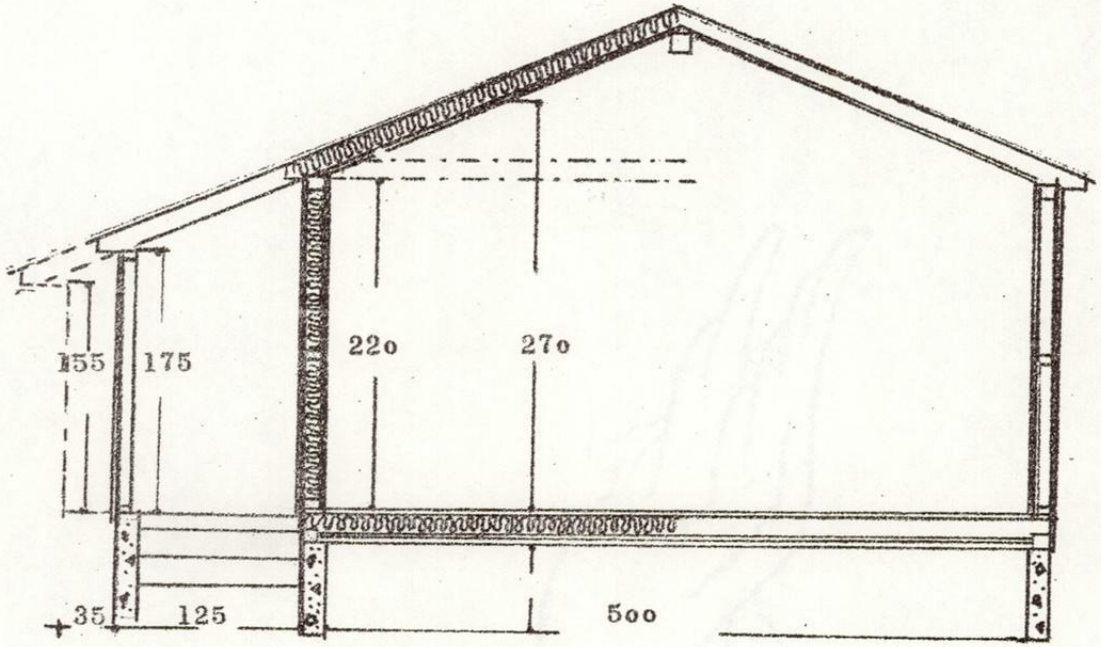
Standard utførelse:

TAK:

Taktekning grønn/rød Icopal
Sutak over stuen 7/8" pl. fas.
Sperr over stuen 3x5" høvl.
Ås over stuen 4x5" høvl.
Sutak forøvrig 7/8" pl.
Sperr $1\frac{1}{2}$ x 5" uf.
Hanebjelker $1\frac{1}{2}$ x 5" uf.
Himling 5/8" pl. fas.

Vegger:

3/4" falset kledning
3/4x$1\frac{1}{2}$" lekter
1 lag forh. papp
$\frac{1}{2}$" asf. plater
$1\frac{1}{2}$x4" x2 stendere
1 lag plastfolie
$\frac{1}{2}$ og 3/4" vekselpanel.



GULV:

4x4" rammer
2x8" bjelker
2x4" bjelker
1x1" lekter påsatt bjelker
1/2" asf. plater som innskudd.
lo cm Glava golvfilt
1" pl. 1 sort golvbord.

Helisolert utførelse:

TAK:

Som standard med tillegg av:
1 lag forh.papp og lo cm Glava golvfilt mellem hanebjelker.
Sperretak over stue : $7\frac{1}{2}$ cm platefilt som hviler på ferdig kappet 5/8" pl. fas eller veks elpanel, innført med 3/4" staff mellem sperrene. Desuten 1 lag plastfolie mellem sutaket og steinullisolasjonen.

Vegger:

Som standard med tillegg av:
lo cm. steinull platefilt i alle hulrom mellem stenderne
Vinduer forsynes med tettram mer.

3/1-64.

Audun Knudsen
Forstanderdsmuget 2a
Pb. 31705 - Bergen



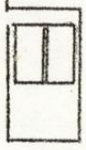
H Yttervegg-element



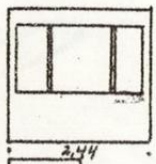
S Yttervegg-element
m/ skråstiver for element



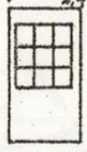
V 1. Yttervegg-elment
m/vindu 8o x 1oo



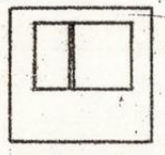
V 2. Yttervegg-element
m/vindu 11o x 1oo



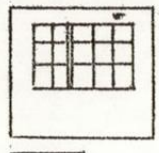
V 3. Yttervegg-element
m/vindu 22o x 1oo



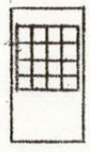
V 4 S. Yttervegg-element
m/vindu 1oo x 1oo



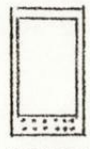
V 5. Yttervegg-element
m/vindu 165 x 1oo



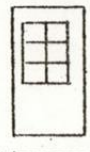
V 5 S. Yttervegg-element
m/vindu 165 x 1oo



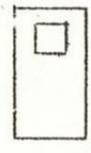
V 6 S. Yttervegg-element
m/ vindu 11o x1oo



V 7. Yttervegg-element
m/ vindu 1oo x 17o
m/ fast karm.



V 8 S. Yttervegg-element
m/vindu 8o x 1oo



V B. Yttervegg-element
m/vindu 5o x 5o



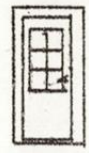
D. Yttervegg-element
m/inngangsdør
85 x 2oo.



T D. Yttervegg-element
Terassedør 8o x 19o
Glass åpn: 5o x 1oo



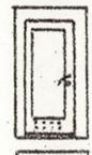
DTD. Yttervegg-element
Terassedør 8o x 19o
Glass åpn: 5o x 1oo
m/ innv. dør.



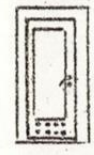
TD-S Yttervegg-element
Terassedør 8o x 19o
Glass åpn: 5o x 1oo



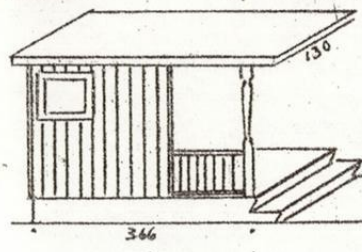
DTD-S. Yttervegg-element
Terassedør 8o x 19o
Glass åpn: 5o x 1oo
m/ innv. dør.



TD-G. Yttervegg-element
Terassedør 8o x12o
Glass åpn: 5o x15o

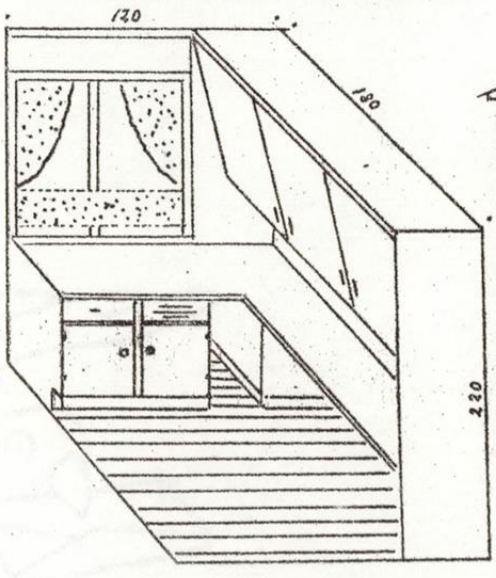


DTD-G. Yttervegg-element
Terassedør-8o x 19o
Glass åpn: 5o x 15o
m/ innv. dør.

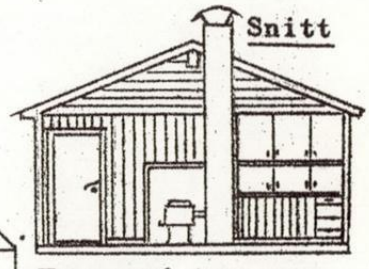


Standardbislag
Med: tak,vegger, golv, delevegg,labankdør rekkverk, søile, vindu 5o x 5o.

STANDARD - KJØKKEN:



Snitt



Kan også leveres speilvent.
Bestående av:
Kjøkkenbenk 12o cm m/skuffe og hyller.
Overskap 18o cm hyller og skyvedører mot begge sider

3/1-64.

Audun Knudsen
Forstanderinnen 2a
telf. 31705. - Bergen

SNITT - TEGNING

Bruvik - hytten

Tekniske data

Standard utførelse:

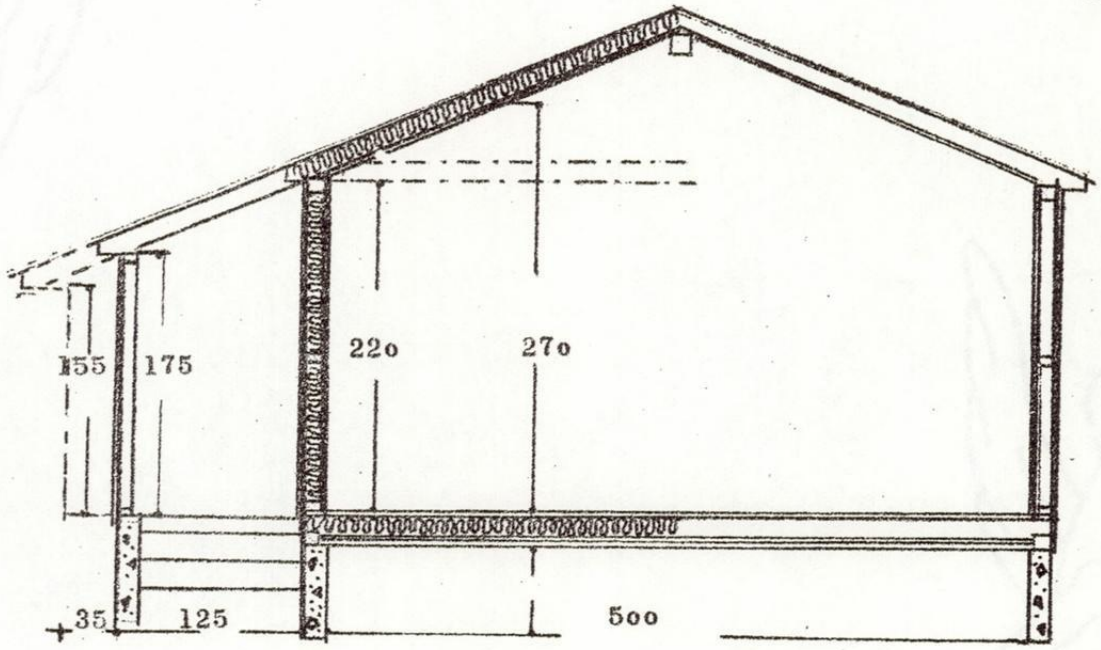
TAK:

Taktekning grønn/rød Icopal
Sutak over stuen 7/8" pl. fas.
Sperr over stuen 3x5" høvl.
Ås over stuen 4x5" høvl.
Sutak forøvrig 7/8" pl.
Sperr 1½ x 5" uf.
Hanebjelker 1½ x 5" uf.
Himling 5/8" pl. fas.

Helisolert utførelse:

TAK:

Som standard med tillegg av:
1 lag forh.papp og lo cm Glava golvfilt mellem hanebjelker.
Sperretak over stue : 7½ cm platefilt som hviler på ferdig kappet 5/8" pl. fas eller veks elpanel, innført med 3/4" staff mellem sperrene. Desuten 1 lag plastfolie mellem sutaket og steinullisolasjonen.



Vegger:

3/4" falset kledning
3/4x1½" lekter
1 lag forh. papp
½" asf. plater
1½x4" x2 stendere
1 lag plastfolie
½ og 3/4" vekselpanel.

Vegger:

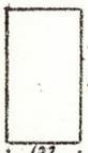
Som standard med tillegg av:
lo cm. steinull platefilt i alle hulrom mellem stenderne
Vinduer forsynes med tettram mer.

GULV:

4x4" rammer
2x8" bjelker
2x4" bjelker
1x1" lekter påsatt bjelker
1/2" asf. plater som innskudd.
lo cm Glava golvfilt
1" pl. 1 sort golvbord.

3/1.64.

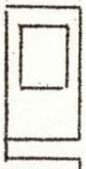
Audun Knudsen
Forstanderenget 2a
Telf. 31705. - Bergen



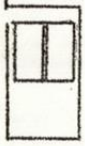
H Yttervegg-element



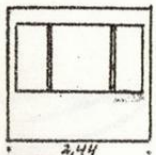
S Yttervegg-element
m/skråstiver for element



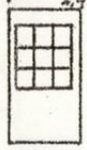
V 1. Yttervegg-elment
m/vindu 8o x 1oo



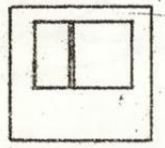
V 2. Yttervegg-element
m/vindu 11o x 1oo



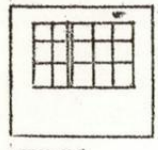
V 3. Yttervegg-element
m/vindu 22o x 1oo



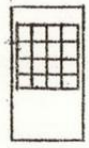
V 4 S. Yttervegg-element
m/vindu 1oo x 1oo



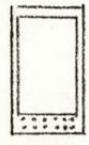
V 5. Yttervegg-element
m/vindu 165 x 1oo



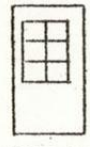
V 5 S. Yttervegg-element
m/vindu 165 x 1oo



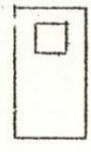
V 6 S. Yttervegg-element
m/ vindu 11o x1oo



V 7. Yttervegg-element
m/ vindu 1oo x 17o
m/ fast karm.



V 8 S. Yttervegg-element
m/vindu 8o x 1oo



V B. Yttervegg-element
m/vindu 5o x 5o



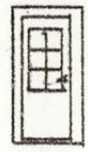
D. Yttervegg-element
m/inngangsdør
85 x 2oo.



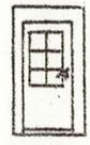
T D. Yttervegg-element
Terassedør 8o x 19o
Glass åpn: 5o x 1oo



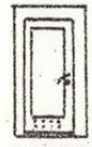
DTD. Yttervegg-element
Terassedør 8o x 19o
Glass åpn: 5o x 1oo
m/ innv. dør.



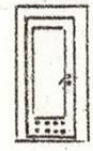
TD-S Yttervegg-element
Terassedør 8o x 19o
Glass åpn: 5o x 1oo



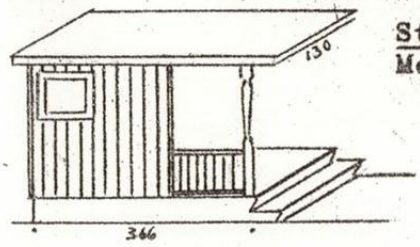
DTD-S. Yttervegg-element
Terassedør 8o x 19o
Glass åpn: 5o x 1oo
m/ innv. dør.



TD-G. Yttervegg-element
Terassedør 8o x12o
Glass åpn: 5o x15o

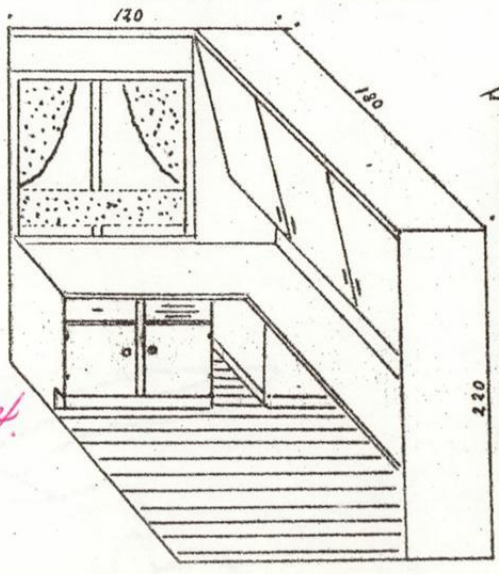


DTD-G. Yttervegg-element
Terassedør-8o x 19o
Glass åpn: 5o x 15o
m/ innv. dør.

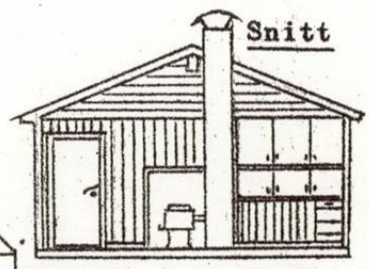


Standardbislag
Med: tak,vegger, golv, delevegg,labankdør rekkverk, søile, vindu 5o x 5o.

STANDARD - KJØKKEN:



Snitt



Kan også leveres speilvent.
Bestående av:
Kjøkkenbenk 12o cm m/skuffe og hyller.
Overskap 18o cm hyller og skyvedører mot begge sider

3/1-64.

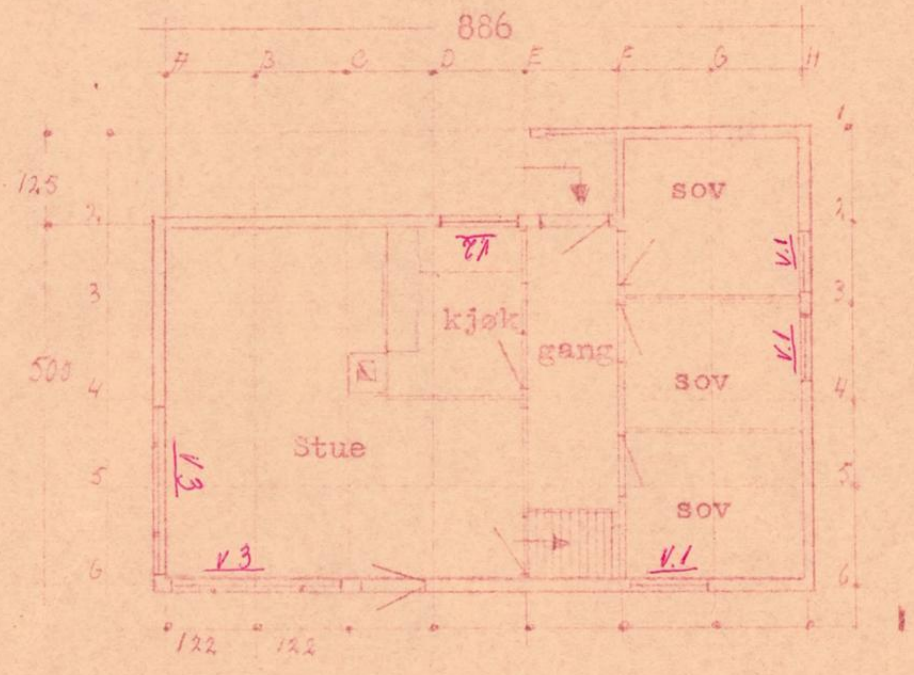
Audun Knudsen
Forsøndersmugb 2a
Tlf. 31705 - Bergen

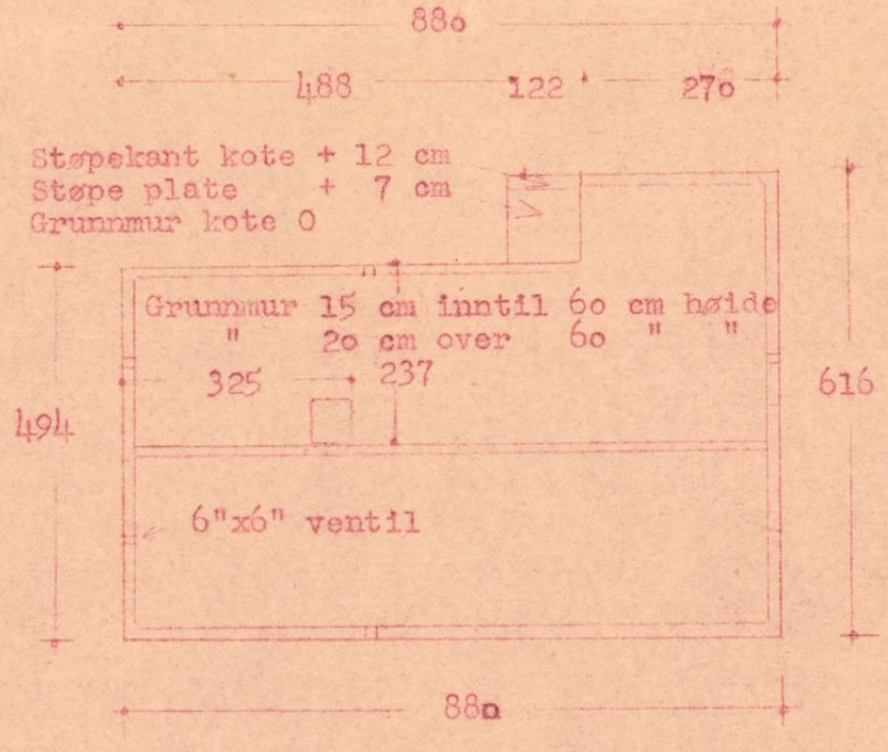
ASKØY BYGNINGSRÅD
137/64

B R U V I K - hytten

46 m²

PLAN NR: 1o





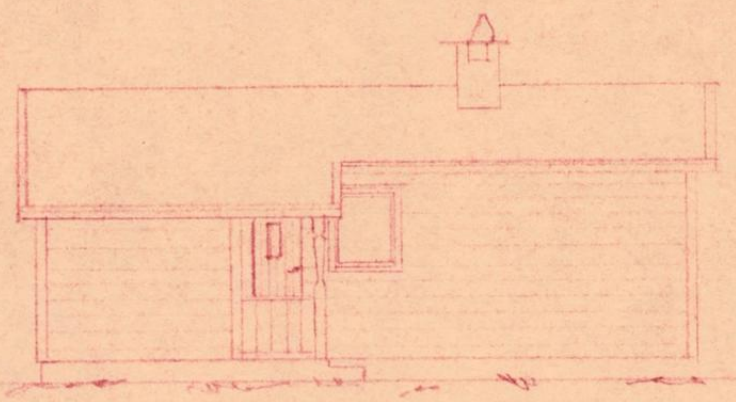
Denne tegning kan ikke benyttes uten samtykke av Aksel Bruvik.

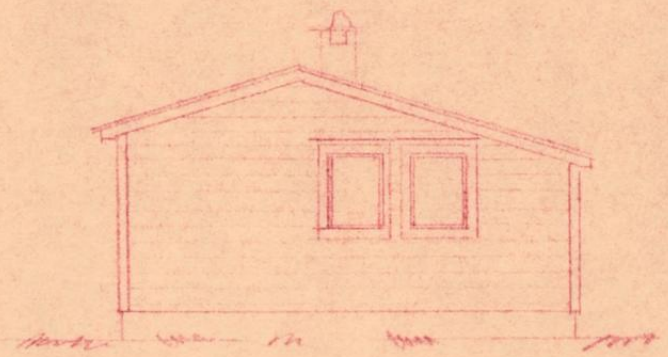
3/1-64.

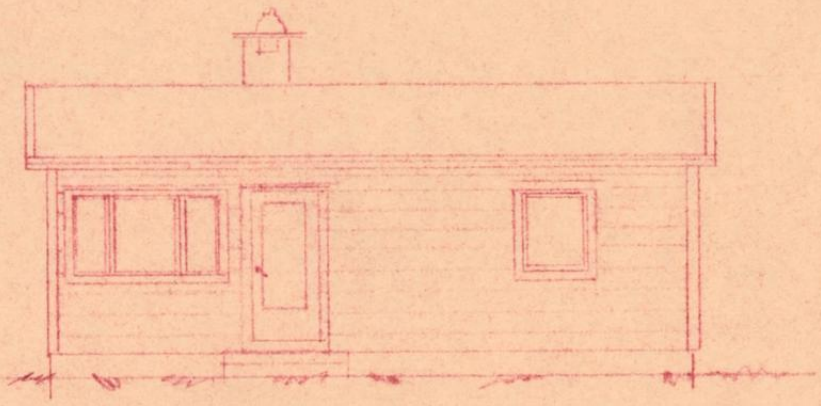
Audun Knudsen
Forstandersmuget 2a
telf. 31705. - Bergen

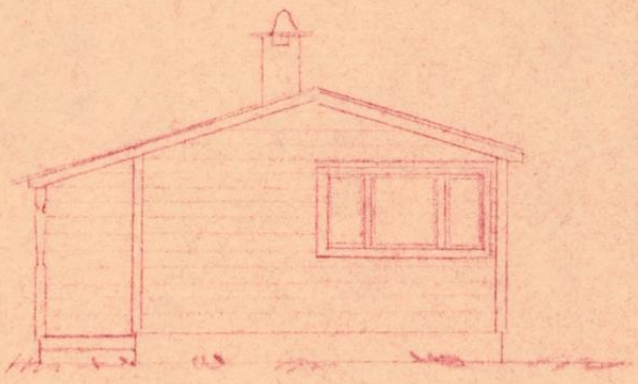
Audun Smedstuen
Forstanderbygget 2a
Bergen.

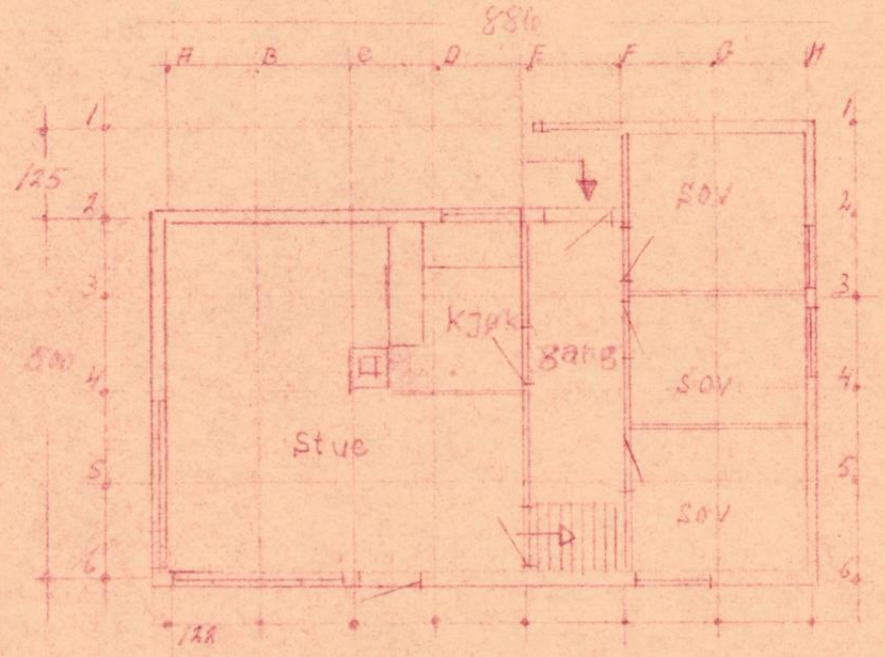
ÅSKØY BYGNINGSRÅD
137/64

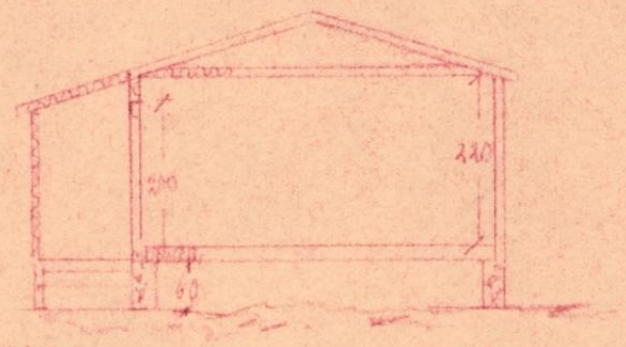












SNITT

PLAN: 10
"BRØVIK-HYTTEN"
46 m²
Plan - Snitt - Fasader
M 1:100 | APRIL-64 | FP

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

kai kr 1420,- dispkr 1920,-
13/2-12 910120
e-faktt.

EKSP. 7/11-11

Kleppestø 04.11.2011

Tore Jan Monsen
Ramsøy

5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	09/1959-37	Hilde Birgitte Kalleklev	56158036	34753/11	GBNR B-20/0143

DS - GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).

Saken er behandlet som saksnr DS 1530/11 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- UTM-sak 218/11 av 05.10.11.

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om kai og flytebrygge på eiendommen gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy, mottatt 15.07.09. Tiltaket omfatter utvidelse av kai og flytebrygge.

Tiltak for bygging av kai og utlegging av flytebrygge er i strid med kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d, og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt. Tiltaket krever også dispensasjon fra sjøarealets formål, som er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder).

Søknaden er avslått i DS 345/10 og i UTM-sak 81/11.

UTM ba om å få behandle saken på nytt da det kom nye opplysninger i saken. UTM gjorde i sak 220/11 følgende vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- *Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.*
- *Grunnforhold tilsier at tiltakets utstrekning bør være som omsøkt for å kunne tjene formålet.*

Søknaden har vært oversendt Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid og Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdeling for uttale mht. dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og kommuneplanens bestemmelser.

Det er ikke mottatt uttale fra Hordaland fylkeskommune.

Fylkesmannen i Hordaland fraråder dispensasjon i uttale mottatt 22.02.10. Det fremheves at det aktuelle området bærer preg av uheldige arealdisponeringer og privatisering av strandsonen, og at omsøkte tiltak vil medføre ytterligere nedbygging av strandsonen. Fylkesmannen vil på det sterkeste anbefale at området blir regulert før det blir åpnet for videre utbygging.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med Pbl. § 94 nr. 3, og det er mottatt en nabomerknad i saken. Nabomerknad er vurdert i tidligere vedtak.

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om kai og flytebrygge, mottatt 15.07.09, på følgende vilkår:

1. Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges det dispensasjon fra lovens § 11-6 (kommuneplanens arealdel, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) og FFFN.
Som begrunnelse for dispensasjon anføres det at

- *Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.*
- *Grunnforhold tilsier at tiltakets utstrekning bør være som omsøkt for å kunne tjene formålet.*

2. Plassering:

Tiltaket skal plasseres og utføres i samsvar med situasjonskart og tegninger mottatt 15.07.09. jf. plan- og bygningslovens § 70 nr.1.

3. Ansvarshavende:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93b, 97 og 98 godkjennes følgende foretak som ansvarshavende:

- Ansvarshavende for UTF og KUT for betongarbeid: Universal Biology Norway as.
- Som ansvarshavende for søk, prosjektering og utførelse av hele tiltaket med unntak av betongarbeid godkjennes i medhold av § 17 nr. 2 i Forskrift om godkjenning for ansvarsrett Tore Jan Monsen, som selvbygger.

4. Øvrige merknader/ vilkår:

a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
b) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes (sendes tiltakshaver).
c) Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk skal ansvarlig søker sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt kontrollerklæring (er).
d) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Hilde Birgitte Kalleklev
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Fylkesmannen i Hordaland, Kommunal- og samfunnsplanavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Rita Dora Olsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Universal Biology Norway as, Hamnevegen 48, 5200 OS

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for stabsenheter
Administrative fellestjenester

Kleppestø 13.10.2011

ARKIVEKSEMPLAR

Saksbehandler Hilde Birgitte Kalleklev
Her

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	09/1959-36	Hilde Birgitte Kalleklev	56158036	32593/11	GBNR B-20/0143

MV - GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE KLAGE PÅ DS 345/10 2. GANGS BEHANDLING - RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Fra møtet i Utvalg for Teknikk og miljø den 05.10.2011, saksnr 218/11

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- *Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.*
- *Grunnforhold tilsier at tiltakets utstrekning bør være som omsøkt for å kunne tjene formålet.*

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Saken er oversendt saksbehandler for videre behandling og utforming av endelig vedtak.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Else Kvernøy Bjørkhaug
Sjef administrative fellestjenester

ekep. 14/10-11

Kari Skeide
konsulent politisk sekretariat

Kopi: Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56 15 83 90

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE

Utskrift

or møtebok for Askøy bygningsråd i møte den 6. mai 1964 **vedkomande:**

sak nr. 137. Audun Knudsen, byggemelding, hytte på Ramsöy.

Saksvedlegg: 1. Som v/Sak 66/64. 2. Fasader.

Samröystes vedtak:

Vert godkjendt i samsvar med gjeldande bygge-og eldstadföresegner.
Felt for kloakkspreidning må opparbeidast.

Rett utskrift.

Vert sendt herr. Audun Knudsen, Forstandersmuget 2.a. Bergen.

Asköy kommuneingeniörkontor, Kleppestö, 13. mai 1964.

ASKØY BYGNINGSRÅD
O. Fregstad
O. Fregstad
Bygningssjef

ASKØY KOMMUNE

Utskrift

or møtebok for Askøy bygningsråd i møte den 6. mai 1964 **vedkomande:**

sak nr. 137. Audun Knudsen, byggemelding, hytte på Ramsöy.

Saksvedlegg: 1. Som v/Sak 66/64. 2. Fasader.

Samröystes vedtak:

Vert godkjendt i samsvar med gjeldande bygge-og eldstadföresegner.
Felt for kloakkspreidning må opparbeidast.

Rett utskrift.

Vert sendt herr. Audun Knudsen, Forstandersmuget 2.a. Bergen.

Asköy kommuneingeniörkontor, Kleppestö, 13. mai 1964.

ASKØY BYGNINGSRÅD

O. Fregstad

O. Fregstad

Bygningssjef

ASKØY KOMMUNE

Utskrift

Godkj. 137/64

or møtebok for Askøy bygningsråd i møte den 26. mars 1964 **vedkomande:**

sak nr. 66. Audun Knudsen, byggemelding, hytte på Ramsöy.

Saksvedlegg:

Saki utsett,då sökjaren må senda inn fasader av hyttebygget.

Rett utskrift.

Vert sendt herr. Audun Knudsen, Forstandersmuget 2. a. Bergen.

Asköy kommuneingeniörkontor, Kleppestö, 9. mars 1964.

for ASKØY BYGNINGSRÅD
O. Fregstad
O. Fregstad
Bygningssjef

KYSTVERKET
Vest

ASKØY KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpe nr.: 36319/11 Saksb: HIKA
16. NOV. 2011
Ar/Saksnr. 07/151
Ark.kode P C-20/0002

Rita og Harry Olsen
v/ Rita D. Olsen
Ramsøy
5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref:	Vår ref:	Arkiv nr:	Saksbehandler:	Dato:
	2011/4946-2		Per Øyvind Bru	14.11.2011

Midlertidig tillatelse - Flytebrygge - Gnr 20 bnr 2 - Ramsøy fiskerihavn - Askøy kommune - Hordaland fylke

Vi viser til Deres søknad datert 12.9.2011.

1 Beskrivelse av saken

Saken gjelder en søknad om midlertidig tillatelse til å ha en flytebrygge på 3 x 5 meter liggende ved eiendommen gnr. 20 bnr. 2 i Ramsøy fiskerihavn i Askøy kommune.

Omsøkte flytebrygge ble første gang tillatt utlagt etter havne- og farvannsloven ved midlertidig tillatelse datert 28.5.1996. Tillatelsen er i ettertid blitt fornyet en rekke ganger, senest den 28.12.2006. Denne tillatelsen utløper 1.1.2012, og søker har behov for en fornyet midlertidig tillatelse.

2 Aktuelle bestemmelser

Tiltaket søkes iverksatt i den statlige fiskerihavnen Ramsøy og skal derfor behandles etter havne- og farvannsloven § 28, som lyder:

> "Bygging, graving, utfylling eller andre tiltak som kan være av betydning for Forsvarets eller Kystverkets anlegg, innretninger eller virksomhet, krever tillatelse av departementet. Er det tvil om tiltaket er omfattet av første punktum, skal saken forelegges departementet til avgjørelse."

I Fiskeri - og kystdepartementets delegering av 4. desember 2009, er Kystverket delegert myndighet til å fatte vedtak i slike saker.

I vurderingen av om tillatelse skal gis, skal det legges vekt på havne- og farvannslovens formål som fremgår av § 1:

> "Loven skal legge til rette for god fremkommelighet, trygg ferdsel og forsvarlig bruk og forvaltning av farvannet i samsvar med allmenne hensyn og hensynet til fiskeriene og andre næringer.
>
> Loven skal videre legge til rette for effektiv og sikker havnevirksomhet som ledd i sjøtransport og kombinerte transporter samt for effektiv og konkurransedyktig

Vest - Plan- og kystforvaltningen

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502, 6025 ÅLESUND
Telefon: +47 07847 Internett: www.kystverket.no
Telefaks: +47 70 23 10 08 E-post: post@kystverket.no
Bankgiro: 7694 05 06766 Org.nr.: NO 970 237 372

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

sjøtransport av personer og gods innenfor nasjonale og internasjonale transportnettverk."

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 29 kan det stilles vilkår til en tillatelse. I § 29 heter det blant annet:

> "Ved fastsettelsen av vilkår i enkeltvedtak etter dette kapitlet skal det legges vekt på hensynet til god fremkommelighet og trygg ferdsel i farvannet, hensynet til andre næringer, samt hensynet til liv og helse, miljø og materielle verdier. (...)."

3 Vurdering av saken

Kystverket har i løpet av perioden fra første midlertidige tillatelse ble gitt og frem til i dag ikke mottatt noen negative tilbakemeldinger fra verken fiskere eller andre på omsøkte flytebrygge. Vi ser derfor ingen problemer med å forlenge tillatelsen med ytterligere 5 år. Tidsavgrensningen vil sikre at formålet bak utbyggingen av fiskerihavnen ivaretas, og hindrer at arealet blir bundet opp uten mulighet for å kunne vurdere bruken av fiskerihavnen på nytt på et senere tidspunkt.

På denne bakgrunn gjør Kystverket følgende vedtak:

4 Vedtak

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 28 gis det en ny midlertidig tillatelse til utlegging av en flytebrygge på 3 x 5 meter ved eiendommen gnr. 20, bnr. 2 i Ramsøy fiskerihavn i Askøy kommune, slik som inntegnet i vedlagte kartutsnitt, stemplet godkjent av Kystverket Vest.

Vilkår

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 29 gis tillatelsen på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres som beskrevet i tillatelsen og vist i vedlagte tegning og kartutsnitt. Det må ikke foretas endringer uten at dette på forhånd er godkjent av Kystverket.
   Begrunnelse:
   Endringer kan medføre annen virkning i farvannet enn det som er vurdert i forbindelse med tillatelsen.
2. Det må sørges for at tiltaket til enhver tid er forsvarlig vedlikeholdt.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn.
3. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler tiltakshaver.
   Begrunnelse:
   Det er tiltakshaver som får fordelen av tiltaket. Skulle tiltaket føre til skade, er det naturlig at tiltakshaveren bærer utgiftene.
4. Tiltakshaver skal sende inn melding vedlagt kart der tiltaket er nøyaktig inntegnet med posisjoner oppgitt i WGS 84, til Efs/ Statens Kartverk Sjø, Postboks 60, 4001 Stavanger, umiddelbart etter at tiltaket er ferdigstilt. Tiltaket kan ikke tas i bruk før slik melding er sendt. Kopi av meldingen skal samtidig sendes Kystverket Vest, Serviceboks 2, 6025 ÅLESUND, med referanse til dette brevet.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn for de sjøfarende, for ajourhold og oppdatering av sjøkartene og eventuell kunngjøring i "Etterretninger for sjøfarende".

5. Flytebryggen må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/ forankres på en slik måte at konstruksjonen ikke hindrer eller skader annen sjøveis trafikk, samt at avdrift unngås.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn
6. Tillatelsen er tidsbegrenset, og gjelder til og med **1.1.2017**. Eventuell søknad om ny tillatelse må sendes Kystverket Vest senest 6 – seks – måneder før tillatelsen utløper.
   Begrunnelse:
   Kystverket skal ha mulighet til å vurdere saken på nytt, da situasjonen knyttet til sikkerhet, fremkommelighet eller miljø kan ha endret seg i forhold til nåværende situasjon.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at havne- og farvannsloven § 26 stiller nærmere krav til tiltaket som tiltakshaver selv har ansvaret for å oppfylle. Bestemmelsen lyder:

> "§ 26. *Alminnelige krav til tiltak*
> Tiltak som krever tillatelse etter dette kapittelet, skal planlegges, gjennomføres, drives og vedlikeholdes slik at hensynet til god fremkommelighet og trygg ferdsel i farvannet samt hensynet til liv og helse, miljø og materielle verdier, blir ivaretatt på en forsvarlig måte.
> Departementet kan i forskrift fastsette nærmere krav til planlegging, gjennomføring, drift og vedlikehold av tiltak.
> Departementet kan i forskrift gi regler om minste tillatte avstand i høyde, bredde eller dybde for tiltak som kan innskrenke farledene."

I henhold havne- og farvannsloven § 31 faller tillatelsen bort hvis arbeidet med tiltaket ikke er satt i gang senest tre år etter at tillatelsen ble gitt. Det samme gjelder hvis arbeidet med tiltaket blir innstilt i mer enn to år. Kystverket kan forlenge fristen én gang med inntil tre år.

5 Klage mv.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages av søker og andre med rettslig klageinteresse innen 3 – tre - uker etter at dette brevet er kommet frem. Se vedlagte *Orientering om klageadgang*.

Klageadgangen må være benyttet før søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket reises, jf. forvaltningsloven § 27b. Søksmål kan likevel reises når det er gått seks måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Det understrekes at det ved avgjørelsen kun er tatt hensyn til reglene i havne- og farvannsloven og ikke annet lov- og regelverk. For eksempel må tiltakshaver selv avklare forholdet til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med kommunen, og forholdet til kulturminnelovgivningen med vedkommende fylkeskommune/sjøfartsmuseum.

Havne- og farvannsloven regulerer ikke nabo- eller eiendomsforhold, og disse forholdene er ikke vurdert i saken. Søkeren er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighetshavere. Kystverket har ikke ansvar for å følge opp dette. Privatrettslige tvister mellom partene avgjøres enten gjennom avtale eller på andre måter, for eksempel av domstolene.

Med hilsen

Knut Stenevik
avdelingssjef

Per Øyvind Bru
seniorrådgiver

Kopi til:

Askøy kommune	Postboks 323	5325	KLEPPESTØ
Fiskeridirektoratet Region Vest	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Godkjent kartskisse

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for stabsenheter
Administrative fellestjenester

Kleppestø 13.10.2011

Saksbehandler Hilde Birgitte Kalleklev
Her

ARKIVEKSEMPLAR

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	07/151-56	Hilde Birgitte Kalleklev	56158036	32612/11	GBNR C-20/0002

MV - GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER - KLAGE PÅ DS 1038/10 - 2. GANGS BEHANDLING - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

Fra møtet i Utvalg for Teknikk og miljø den 05.10.2011, saksnr 219/11

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) for revidert plassering av redskapsbod/dobbeltnaust på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- *Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.*
- *Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.*

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Saken oversendes saksbehandler for videre behandling og utforming av endelig vedtak.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Else Kvernøy Bjørkhaug
Sjef administrative fellestjenester

Kari Skeide
konsulent politisk sekretariat

eksp. 14/10-11

Kopi: Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN
Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Tore-Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

ASKØY KOMMUNE

ARKIVEXEMPLAR

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR C-20/0002	
Arkivsaksnr.:	07/151	30531/11	Dato: 21.09.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER - KLAGE PÅ DS 1038/10 - 2. GANGS BEHANDLING - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.43 Samlet saksframstilling m. vedlegg UTM-sak 82/11 av 30.03.11.

Andre saksdokumenter:

Dok.nr.44	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 04.04.11.
Dok.nr.45	Oversendelse til Fylkesmannen i Hordaland, datert 07.04.11.
Dok.nr.46	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 06.04.11.
Dok.nr.47	Foreløpig svar fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 11.05.11.
Dok.nr.48	Fylkesmannen retunerer saken for ny behandling i kommunen, mottatt 01.06.11.
Dok.nr.49	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 09.06.11.
	Øvrige saksdokumenter, se liste i UTM-sak 82/11

Saksopplysninger:

Saken har tidligere vært behandlet som UTM-sak 82/11 i møte 30.03.11, det var foretatt befaring.

Utvalget har i ettertid bedt om å få behandle saken på nytt da det har framkommet nye opplysninger.

Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av redskapsbod/dobbelt naust på gnr. 20 bnr. 143 og 378. Tiltakene er oppført i strid med godkjenning i DS 404/08, og ny revidert plassering er avslått i DS 1038/10 og i UTM-sak 82/11. Konsekvensene av vedtak i UTM-sak 82/11 vil være en endring av tiltaket til opprinnelig godkjenning.

Denne endringen vil innebære uforholdsmessig store terrenginngrep og føre til et mindre hensiktsmessig anlegg.

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390 **Direkte innvalg:** 56158036
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr 6515.06.05509

Vurdering:

Tiltaket slik det ligger i dag vil være mer hensiktsmessig i forhold til bruk og har en bedre estetisk utforming enn tiltaket som opprinnelig ble godkjent på eiendommen.

Ved å godkjenne omsøkt tiltak vil større terrenginngrep unngås. Selv om tiltaket i seg selv kan framstå som dominerende gjør det ikke det sett i sammenheng med omgivelsene. Tiltaket ligger i en fiskerihavn og det er flere naust i området.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) for revidert plassering av redskapsbod/dobbeltnaust på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Rådmannen i Askøy, Kleppestø 23.09.11

Knut K. Natlandsmyr
fagsjef for arealbruk

Iris Bjørnseth
seksjonsleder

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390 **Direkte innvalg:** 56158036
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 5202 05 83150

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsak: **07/151**
Tittel: **GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN**

Saknr	Utvalg	Møtedato
175/08	Seksjon plan- og byggesak	23.01.2008
404/08	Seksjon plan- og byggesak	27.02.2008
1038/10	Seksjon plan- og byggesak	22.07.2010
1111/10	Seksjon plan- og byggesak	16.08.2010
82/11	Utvalg for Teknikk og miljø	30.03.2011
219/11	Utvalg for Teknikk og miljø	05.10.2011

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR C-20/0002	
Arkivsaksnr.:	07/151	30531/11	Dato: 21.09.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER - KLAGE PÅ DS 1038/10 - 2. GANGS BEHANDLING - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.43 Samlet saksframstilling m. vedlegg UTM-sak 82/11 av 30.03.11.

Andre saksdokumenter:

Dok.nr.44 Skriv fra tiltakshaver, mottatt 04.04.11.
Dok.nr.45 Oversendelse til Fylkesmannen i Hordaland, datert 07.04.11.
Dok.nr.46 Skriv fra tiltakshaver, mottatt 06.04.11.
Dok.nr.47 Foreløpig svar fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 11.05.11.
Dok.nr.48 Fylkesmannen retunerer saken for ny behandling i kommunen, mottatt 01.06.11.
Dok.nr.49 Skriv fra tiltakshaver, mottatt 09.06.11.
Øvrige saksdokumenter, se liste i UTM-sak 82/11

Saksopplysninger:

Saken har tidligere vært behandlet som UTM-sak 82/11 i møte 30.03.11, det var foretatt befaring.

Utvalget har i ettertid bedt om å få behandle saken på nytt da det har framkommet nye opplysninger.

Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av redskapsbod/dobbelt naust på gnr. 20 bnr. 143 og 378. Tiltakene er oppført i strid med godkjenning i DS 404/08, og ny revidert plassering er avslått i DS 1038/10 og i UTM-sak 82/11. Konsekvensene av vedtak i UTM-sak 82/11 vil være en endring av tiltaket til opprinnelig godkjenning.

Denne endringen vil innebære uforholdsmessig store terrenginngrep og føre til et mindre hensiktsmessig anlegg.

Vurdering:

Tiltaket slik det ligger i dag vil være mer hensiktsmessig i forhold til bruk og har en bedre estetisk utforming enn tiltaket som opprinnelig ble godkjent på eiendommen.

Ved å godkjenne omsøkt tiltak vil større terrenginngrep unngås. Selv om tiltaket i seg selv kan framstå som dominerende gjør det ikke det sett i sammenheng med omgivelsene. Tiltaket ligger i en fiskerihavn og det er flere naust i området.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) for revidert plassering av redskapsbod/dobbeltnaust på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 30.03.2011 sak 82/11:
Det ble foretatt befaring på stedet.

Deniz Clark (H) foreslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Avstemming:
Deniz Clarks forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 05.10.2011 sak 219/11:

Leder Tom-Christer Nilsen (H) fremmet slikt forslag:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) for revidert plassering av redskapsbod/dobbeltnaust på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Avstemming:
Leder Tom-Christer Nilsens forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) for revidert plassering av redskapsbod/dobbeltnaust på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

13.10.11 rett utskrift:
Else Gammelsrød

ARKIVEKSEMPLAR

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsak: 07/151
Tittel: GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

Saknr	Utvalg	Møtedato
175/08	Seksjon plan- og byggesak	23.01.2008
404/08	Seksjon plan- og byggesak	27.02.2008
1038/10	Seksjon plan- og byggesak	22.07.2010
1111/10	Seksjon plan- og byggesak	16.08.2010
82/11	Utvalg for Teknikk og miljø	30.03.2011
219/11	Utvalg for Teknikk og miljø	05.10.2011

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR C-20/0002	
Arkivsaksnr.:	07/151	30531/11	Dato: 21.09.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER - KLAGE PÅ DS 1038/10 - 2. GANGS BEHANDLING - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.43 Samlet saksframstilling m. vedlegg UTM-sak 82/11 av 30.03.11.

Andre saksdokumenter:

Dok.nr.44 Skriv fra tiltakshaver, mottatt 04.04.11.
Dok.nr.45 Oversendelse til Fylkesmannen i Hordaland, datert 07.04.11.
Dok.nr.46 Skriv fra tiltakshaver, mottatt 06.04.11.
Dok.nr.47 Foreløpig svar fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 11.05.11.
Dok.nr.48 Fylkesmannen retunerer saken for ny behandling i kommunen, mottatt 01.06.11.
Dok.nr.49 Skriv fra tiltakshaver, mottatt 09.06.11.
Øvrige saksdokumenter, se liste i UTM-sak 82/11

Saksopplysninger:

ARKIVEKSEMPLAR

Saken har tidligere vært behandlet som UTM-sak 82/11 i møte 30.03.11, det var foretatt befaring.

Utvalget har i ettertid bedt om å få behandle saken på nytt da det har framkommet nye opplysninger.

Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av redskapsbod/dobbelt naust på gnr. 20 bnr. 143 og 378. Tiltakene er oppført i strid med godkjenning i DS 404/08, og ny revidert plassering er avslått i DS 1038/10 og i UTM-sak 82/11. Konsekvensene av vedtak i UTM-sak 82/11 vil være en endring av tiltaket til opprinnelig godkjenning.

Denne endringen vil innebære uforholdsmessig store terrenginngrep og føre til et mindre hensiktsmessig anlegg.

Vurdering:

Tiltaket slik det ligger i dag vil være mer hensiktsmessig i forhold til bruk og har en bedre estetisk utforming enn tiltaket som opprinnelig ble godkjent på eiendommen.

Ved å godkjenne omsøkt tiltak vil større terrenginngrep unngås. Selv om tiltaket i seg selv kan framstå som dominerende gjør det ikke det sett i sammenheng med omgivelsene. Tiltaket ligger i en fiskerihavn og det er flere naust i området.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) for revidert plassering av redskapsbod/dobbeltnaust på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 30.03.2011 sak 82/11:
Det ble foretatt befaring på stedet.

Deniz Clark (H) foreslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Avstemming:
Deniz Clarks forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 05.10.2011 sak 219/11:

Leder Tom-Christer Nilsen (H) fremmet slikt forslag:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) for revidert plassering av redskapsbod/dobbeltnaust på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Avstemming:
Leder Tom-Christer Nilsens forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) for revidert plassering av redskapsbod/dobbeltnaust på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

13.10.11 rett utskrift:

Else Gammelsrød

Dok.nr. 45
EKSP. 11/04-11

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for stabsenheter
Administrative fellestjenester

Kleppestø 07.04.2011

3

Fylkesmannen i Hordaland
Justis-og forvaltningsavdelinga
Postboks 7310
5020 BERGEN

Fmhopostmottak@fylkesmannen.no

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	07/151-48	Hilde Birgitte Kalleklev	56158036	11159/11	GBNR C-20/0002

MV - GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER - KLAGE PÅ DS 1038/10 -RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

Fra møtet i Utvalg for Teknikk og miljø den 30.03.2011, saksnr 82/11

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

En gjør oppmerksom på at saken er gitt oppsettende virkning.

Saken oversendes Dem for endelig avgjørelse med følgende dokumenter vedlagt:

	Samlet saksfremstilling UTM 82/11
Dok.nr.2b	Kart M1:500, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.32	DS 1038/10, avslag på søknad om tiltak, revidert plassering, dat. 22.07.10.
Dok.nr.38	Klage på DS 1038/10, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.38a	Foto, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.38b	Kart, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.41	Ortofoto M 1:500 dat. 19.01.11.
Dok.nr.42	Kart M 1:1000 dat. 19.01.11.

Andre ikke vedlagte dokumenter kan etterspørres hos saksbehandler.

Dok.nr.1	Skriv fra tiltakshaver, vedr. søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 09.01.07.
Dok.nr.2	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.2a	Gjennpart av nabovarsel, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.2c	Tegninger, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.3	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 19.01.07.
Dok.nr.4	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 22.01.07.

Dok.nr.5	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 22.01.07.
Dok.nr.6	Nabomerknad, mottatt 22.01.07.
Dok.nr.7	Nabomerknad, mottatt 23.01.07.
Dok.nr.8	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 07.02.07.
Dok.nr.9	Skriv fra Bergen og Omland Havnevesen, mottatt 13.02.07.
Dok.nr.10	Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 16.02.07.
Dok.nr.11	Tillatelse til kai, båtopptrekk, flytebrygge fra Kystverket, mottatt 04.05.07.
Dok.nr.12	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 08.01.08.
Dok.nr.13	DS 175/08, delvis godkjenning av tiltak, dat. 25.01.10.
Dok.nr.14	Reviderte tegninger, mottatt 20.02.10.
Dok.nr.15	DS 404/08, omgjøring av vedtak, dat. 27.02.08.
Dok.nr.16	Tillatelse til justering av flytebrygge fra Kystverket, mottatt 08.05.08.
Dok.nr.17	Skriv fra tiltakshaver vedr. endring av tiltak, mottatt 05.08.08.
Dok.nr.18	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 13.08.08.
Dok.nr.19	Skriv fra nabo, mottatt 19.08.08.
Dok.nr.20	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 16.12.08.
Dok.nr.20a	Foto, mottatt 16.12.08.
Dok.nr.21	Skriv fra Avd. for Arealbruk vedr. mur, trapp, gangveg og fasadeendring, dat. 19.12.08.
Dok.nr.22	Skriv fra nabo, mottatt 13.03.09.
Dok.nr.23	Skriv fra Avd. for Arealbruk, vedr. naust nærmere eiendomsgrense, dat. 19.03.09.
Dok.nr.24	Skriv fra nabo, mottatt 05.06.09.
Dok.nr.24a	Foto, mottatt 05.06.09.
Dok.nr.25	Søknad om revidert plassering, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.25a	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.25b	Kart M1:500, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.26	Forespørsel fra nabo, mottatt 11.01.10.
Dok.nr.27	Kopi av nabomerknad, mottatt 11.01.10.
Dok.nr.28	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 13.01.10.
Dok.nr.29	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 20.01.10.
Dok.nr.30	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 21.01.10.
Dok.nr.31	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 26.01.10.
Dok.nr.33	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 26.07.10.
Dok.nr.34	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 28.07.10.
Dok.nr.35	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 29.07.10.
Dok.nr.36	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 06.08.10.
Dok.nr.37	Skriv fra tiltakshaver, kart, mottatt 09.08.10.
Dok.nr.39	DS 1111/10 oppsettende virkning, dat. 16.08.10.
Dok.nr.40	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 04.11.10.

Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelse til vår saksbehandler Hilde Birgitte Kalleklev, tlf. 56 15 80 36

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE
Else K. Bjørkhaug
Else Kvernøy Bjørkhaug
Sjef administrative fellestjenester

Iselin S Isaksen
Iselin Stjerne Isaksen

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

Kopi: Advokatene Helgesen, Haugland & Espelid, Postboks 218 Sentrum, 5804 BERGEN
Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Tore-Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsak: 07/151
Tittel: GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

Saknr	Utvalg	Møtedato
175/08	Seksjon plan- og byggesak	23.01.2008
404/08	Seksjon plan- og byggesak	27.02.2008
1038/10	Seksjon plan- og byggesak	22.07.2010
1111/10	Seksjon plan- og byggesak	16.08.2010
82/11	Utvalg for Teknikk og miljø	30.03.2011

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR C-20/0002	
Arkivsaksnr.:	07/151	992/11	Dato: 12.01.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø
Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER KLAGE PÅ DS 1038/10 - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse. Forøvrig opplyses det om at det i saken er gitt oppsettende virkning.

Alternativ 2:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.2b	Kart M1:500, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.32	DS 1038/10, avslag på søknad om tiltak, revidert plassering, dat. 22.07.10.
Dok.nr.38	Klage på DS 1038/10, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.38a	Foto, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.38b	Kart, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.41	Ortofoto M 1:500 dat. 19.01.11.
Dok.nr.42	Kart M 1:1000 dat. 19.01.11.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Dok.nr.1	Skriv fra tiltakshaver, vedr. søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 09.01.07.
Dok.nr.2	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.2a	Gjennpart av nabovarsel, mottatt 11.01.07.

Dok.nr.2c	Tegninger, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.3	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 19.01.07.
Dok.nr.4	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 22.01.07.
Dok.nr.5	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 22.01.07.
Dok.nr.6	Nabomerknad, mottatt 22.01.07.
Dok.nr.7	Nabomerknad, mottatt 23.01.07.
Dok.nr.8	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 07.02.07.
Dok.nr.9	Skriv fra Bergen og Omland Havnevesen, mottatt 13.02.07.
Dok.nr.10	Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 16.02.07.
Dok.nr.11	Tillatelse til kai, båtopptrekk, flytebrygge fra Kystverket, mottatt 04.05.07.
Dok.nr.12	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 08.01.08.
Dok.nr.13	DS 175/08, delvis godkjenning av tiltak, dat. 25.01.10.
Dok.nr.14	Reviderte tegninger, mottatt 20.02.10.
Dok.nr.15	DS 404/08, omgjøring av vedtak, dat. 27.02.08.
Dok.nr.16	Tillatelse til justering av flytebrygge fra Kystverket, mottatt 08.05.08.
Dok.nr.17	Skriv fra tiltakshaver vedr. endring av tiltak, mottatt 05.08.08.
Dok.nr.18	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 13.08.08.
Dok.nr.19	Skriv fra nabo, mottatt 19.08.08.
Dok.nr.20	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 16.12.08.
Dok.nr.20a	Foto, mottatt 16.12.08.
Dok.nr.21	Skriv fra Avd. for Arealbruk vedr. mur, trapp, gangveg og fasadeendring, dat. 19.12.08.
Dok.nr.22	Skriv fra nabo, mottatt 13.03.09.
Dok.nr.23	Skriv fra Avd. for Arealbruk, vedr. naust nærmere eiendomsgrense, dat. 19.03.09.
Dok.nr.24	Skriv fra nabo, mottatt 05.06.09.
Dok.nr.24a	Foto, mottatt 05.06.09.
Dok.nr.25	Søknad om revidert plassering, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.25a	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.25b	Kart M1:500, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.26	Forespørsel fra nabo, mottatt 11.01.10.
Dok.nr.27	Kopi av nabomerknad, mottatt 11.01.10.
Dok.nr.28	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 13.01.10.
Dok.nr.29	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 20.01.10.
Dok.nr.30	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 21.01.10.
Dok.nr.31	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 26.01.10.
Dok.nr.33	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 26.07.10.
Dok.nr.34	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 28.07.10.
Dok.nr.35	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 29.07.10.
Dok.nr.36	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 06.08.10.
Dok.nr.37	Skriv fra tiltakshaver, kart, mottatt 09.08.10.
Dok.nr.39	DS 1111/10 oppsettende virkning, dat. 16.08.10.
Dok.nr.40	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 04.11.10.

Saksopplysninger:

Det er 04.01.10. mottatt søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust på gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy. Tiltaket er opprinnelig godkjent i DS 404/08 av 27.02.08 og oppført med omsøkte reviderte plassering.

Revidert plassering er avslått i DS 1038/10 (dok. nr. 32, følger vedlagt)

Det foreligger også søknad om endring/utvidelse av kai og flytebrygge med utliggere, plassert i forkant av aktuelle dobbeltnaust, jf. sak 09/1959. Endring av kai og flytebrygge med utliggere ble avslått i DS 345/10 av 03.03.10. Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, og tas videre til politisk behandling. Bygningsmyndighetene vil i den utstrekning det lar seg gjøre, se sakene i sammenheng ved videre behandling.

Omsøkte eiendom er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, og beliggende innenfor 30-metersbeltet langs sjø. Sjøarealet er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder) i kommuneplanens arealdel. Søknad om revidert plassering av dobbeltnaust krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt.

Tiltakshaver har i skriv mottatt 11.08.10 påklaget DS 1038/10 (dok. nr. 38), klage følger vedlagt i sin helhet og nedenfor gjengis kun hovedpunktene:

- Det vises til at tiltakshaver selv mener at dobbeltnaust er oppført i hht. godkjenning i DS 404/08, da det opplyses i søknad om at det kunne bli endring på oppgitte mål grunnet naturgitte forhold og hensyn til avløpsledning.
- Det er urimelig at endret praksis mht. dispensasjon skal få tilbakevirkende kraft. Søknad behandlet i 2008 var ikke avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes, endret praksis gjør at revidert plassering av tidligere godkjent tiltak i dag er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes som omsøkt.
- Plassering av dobbeltnaust er tilpasset terrenget på en slik måte at det ikke var nødvendig å sprenge i strandsonen.
- Tiltakshaver har lagt til grunn at kart har vist middels vannstand og tegnet tiltak inn på kart etter dette. Det har vist seg at dette ikke stemmer og at vannstand som framkommer i kart er øvre middel vannstand.

Det er i DS 1038/08 gitt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Vedtaket er gitt oppsettende virkning i DS 1111/10 og kan ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Vurdering:

Ved behandling av opprinnelig godkjenning i DS 404/08, kommenterer administrasjonen at:

"Tiltakshaver informerer også om at bygget skal benyttes til oppbevaring av båter. Bygget betraktes dermed som et dobbeltnaust, og ansees derfor til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for boligområder, uten å utløse krav til dispensasjon."

Det har følgelig ikke vært behandlet dispensasjon for oppføring av redskapsboder/dobbeltnaust ved opprinnelig behandling.

Tiltakshaver anfører at det er urimelig at endret praksis skal få tilbakevirkende kraft. Tidligere praksis der kommunen anså naust til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for boligområder var feil. Kommunen vil ikke være forpliktet til å fortsette en uriktig praksis.

Det aktuelle dobbeltnaustet er plassert på eiendom avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel og beliggende innenfor 30- metersbeltet langs sjø. Omsøkte reviderte plassering medfører også at bygget kommer nærmere sjølinje enn først antatt ved opprinnelig behandling. Tiltak for revidert plassering krever dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være

anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de frilufts- og naturverninteresser som gjør seg gjeldene i slike områder.

Ramsøy er en tett bebygd øy hvor det er viktig å ta vare på de resterende deler av den funksjonelle strandsonen og hensynet bak strandsonevernet må komme inn med full tyngde.

Mottatte redegjørelse og situasjonskart viser at omsøkte endring innebærer at bygget dreies noe mot nordvest, og plasseres mellom 3m og 4m nærmere sjø enn opprinnelig godkjent. Bygget reduseres fra 10m x 7m til 9m x 7m.

Revidert plassering for dobbeltnaust må sees i direkte sammenheng med endring av foranliggende kai, siden det ene tiltakets plassering er avhenging av det andre sin plassering. Som nevnt over er kai med tilhørende anlegg avslått i DS 345/10.

Det anbefales befaring.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Tora Jan Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her og stiller seg positiv til dispensasjon for revidert plassering av dobbeltnaust.

Utvalget begrunner det med [...]

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Dette vedtaket kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 30.03.2011 sak 82/11:
Det ble foretatt befaring på stedet.

Deniz Clark (H) foreslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Avstemming:
Deniz Clarks forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

05.04.2011 rett utskrift:
Else Gammelsrød

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsak: 07/151
Tittel: GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

Saknr	Utvalg	Møtedato
175/08	Seksjon plan- og byggesak	23.01.2008
404/08	Seksjon plan- og byggesak	27.02.2008
1038/10	Seksjon plan- og byggesak	22.07.2010
1111/10	Seksjon plan- og byggesak	16.08.2010
82/11	Utvalg for Teknikk og miljø	30.03.2011

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR C-20/0002	
Arkivsaksnr.:	07/151	992/11	Dato: 12.01.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø
Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER KLAGE PÅ DS 1038/10 - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse. Forøvrig opplyses det om at det i saken er gitt oppsettende virkning.

Alternativ 2:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.2b	Kart M1:500, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.32	DS 1038/10, avslag på søknad om tiltak, revidert plassering, dat. 22.07.10.
Dok.nr.38	Klage på DS 1038/10, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.38a	Foto, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.38b	Kart, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.41	Ortofoto M 1:500 dat. 19.01.11.
Dok.nr.42	Kart M 1:1000 dat. 19.01.11.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Dok.nr.1	Skriv fra tiltakshaver, vedr. søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 09.01.07.
Dok.nr.2	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.2a	Gjennpart av nabovarsel, mottatt 11.01.07.

Dok.nr.2c	Tegninger, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.3	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 19.01.07.
Dok.nr.4	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 22.01.07.
Dok.nr.5	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 22.01.07.
Dok.nr.6	Nabomerknad, mottatt 22.01.07.
Dok.nr.7	Nabomerknad, mottatt 23.01.07.
Dok.nr.8	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 07.02.07.
Dok.nr.9	Skriv fra Bergen og Omland Havnevesen, mottatt 13.02.07.
Dok.nr.10	Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 16.02.07.
Dok.nr.11	Tillatelse til kai, båtopptrekk, flytebrygge fra Kystverket, mottatt 04.05.07.
Dok.nr.12	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 08.01.08.
Dok.nr.13	DS 175/08, delvis godkjenning av tiltak, dat. 25.01.10.
Dok.nr.14	Reviderte tegninger, mottatt 20.02.10.
Dok.nr.15	DS 404/08, omgjøring av vedtak, dat. 27.02.08.
Dok.nr.16	Tillatelse til justering av flytebrygge fra Kystverket, mottatt 08.05.08.
Dok.nr.17	Skriv fra tiltakshaver vedr. endring av tiltak, mottatt 05.08.08.
Dok.nr.18	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 13.08.08.
Dok.nr.19	Skriv fra nabo, mottatt 19.08.08.
Dok.nr.20	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 16.12.08.
Dok.nr.20a	Foto, mottatt 16.12.08.
Dok.nr.21	Skriv fra Avd. for Arealbruk vedr. mur, trapp, gangveg og fasadeendring, dat. 19.12.08.
Dok.nr.22	Skriv fra nabo, mottatt 13.03.09.
Dok.nr.23	Skriv fra Avd. for Arealbruk, vedr. naust nærmere eiendomsgrense, dat. 19.03.09.
Dok.nr.24	Skriv fra nabo, mottatt 05.06.09.
Dok.nr.24a	Foto, mottatt 05.06.09.
Dok.nr.25	Søknad om revidert plassering, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.25a	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.25b	Kart M1:500, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.26	Forespørsel fra nabo, mottatt 11.01.10.
Dok.nr.27	Kopi av nabomerknad, mottatt 11.01.10.
Dok.nr.28	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 13.01.10.
Dok.nr.29	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 20.01.10.
Dok.nr.30	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 21.01.10.
Dok.nr.31	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 26.01.10.
Dok.nr.33	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 26.07.10.
Dok.nr.34	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 28.07.10.
Dok.nr.35	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 29.07.10.
Dok.nr.36	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 06.08.10.
Dok.nr.37	Skriv fra tiltakshaver, kart, mottatt 09.08.10.
Dok.nr.39	DS 1111/10 oppsettende virkning, dat. 16.08.10.
Dok.nr.40	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 04.11.10.

Saksopplysninger:

Det er 04.01.10. mottatt søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust på gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy. Tiltaket er opprinnelig godkjent i DS 404/08 av 27.02.08 og oppført med omsøkte reviderte plassering.

Revidert plassering er avslått i DS 1038/10 (dok. nr. 32, følger vedlagt)

Det foreligger også søknad om endring/utvidelse av kai og flytebrygge med utliggere, plassert i forkant av aktuelle dobbeltnaust, jf. sak 09/1959. Endring av kai og flytebrygge med utliggere ble avslått i DS 345/10 av 03.03.10. Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, og tas videre til politisk behandling. Bygningsmyndighetene vil i den utstrekning det lar seg gjøre, se sakene i sammenheng ved videre behandling.

Omsøkte eiendom er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, og beliggende innenfor 30-metersbeltet langs sjø. Sjøarealet er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder) i kommuneplanens arealdel. Søknad om revidert plassering av dobbeltnaust krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt.

Tiltakshaver har i skriv mottatt 11.08.10 påklaget DS 1038/10 (dok. nr. 38), klage følger vedlagt i sin helhet og nedenfor gjengis kun hovedpunktene:

- Det vises til at tiltakshaver selv mener at dobbeltnaust er oppført i hht. godkjenning i DS 404/08, da det opplyses i søknad om at det kunne bli endring på oppgitte mål grunnet naturgitte forhold og hensyn til avløpsledning.
- Det er urimelig at endret praksis mht. dispensasjon skal få tilbakevirkende kraft. Søknad behandlet i 2008 var ikke avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes, endret praksis gjør at revidert plassering av tidligere godkjent tiltak i dag er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes som omsøkt.
- Plassering av dobbeltnaust er tilpasset terrenget på en slik måte at det ikke var nødvendig å sprenge i strandsonen.
- Tiltakshaver har lagt til grunn at kart har vist middels vannstand og tegnet tiltak inn på kart etter dette. Det har vist seg at dette ikke stemmer og at vannstand som framkommer i kart er øvre middel vannstand.

Det er i DS 1038/08 gitt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Vedtaket er gitt oppsettende virkning i DS 1111/10 og kan ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Vurdering:

Ved behandling av opprinnelig godkjenning i DS 404/08, kommenterer administrasjonen at:

"Tiltakshaver informerer også om at bygget skal benyttes til oppbevaring av båter. Bygget betraktes dermed som et dobbeltnaust, og ansees derfor til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for boligområder, uten å utløse krav til dispensasjon."

Det har følgelig ikke vært behandlet dispensasjon for oppføring av redskapsboder/dobbeltnaust ved opprinnelig behandling.

Tiltakshaver anfører at det er urimelig at endret praksis skal få tilbakevirkende kraft. Tidligere praksis der kommunen anså naust til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for boligområder var feil. Kommunen vil ikke være forpliktet til å fortsette en uriktig praksis.

Det aktuelle dobbeltnaustet er plassert på eiendom avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel og beliggende innenfor 30- metersbeltet langs sjø. Omsøkte reviderte plassering medfører også at bygget kommer nærmere sjølinje enn først antatt ved opprinnelig behandling. Tiltak for revidert plassering krever dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være

anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de frilufts- og naturverninteresser som gjør seg gjeldene i slike områder.

Ramsøy er en tett bebygd øy hvor det er viktig å ta vare på de resterende deler av den funksjonelle strandsonen og hensynet bak strandsonevernet må komme inn med full tyngde.

Mottatte redegjørelse og situasjonskart viser at omsøkte endring innebærer at bygget dreies noe mot nordvest, og plasseres mellom 3m og 4m nærmere sjø enn opprinnelig godkjent. Bygget reduseres fra 10m x 7m til 9m x 7m.

Revidert plassering for dobbeltnaust må sees i direkte sammenheng med endring av foranliggende kai, siden det ene tiltakets plassering er avhenging av det andre sin plassering. Som nevnt over er kai med tilhørende anlegg avslått i DS 345/10.

Det anbefales befaring.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Tora Jan Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her og stiller seg positiv til dispensasjon for revidert plassering av dobbeltnaust.

Utvalget begrunner det med [...]

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Dette vedtaket kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 30.03.2011 sak 82/11:
Det ble foretatt befaring på stedet.

Deniz Clark (H) foreslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Avstemming:
Deniz Clarks forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

05.04.2011 rett utskrift:
Else Gammelsrød

ASKØY KOMMUNE

ARKIVEKSEMPLAR

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR C-20/0002	
Arkivsaksnr.:	07/151	992/11	Dato: 12.01.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER KLAGE PÅ DS 1038/10 - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse. Forøvrig opplyses det om at det i saken er gitt oppsettende virkning.

Alternativ 2:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.2b	Kart M1:500, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.32	DS 1038/10, avslag på søknad om tiltak, revidert plassering, dat. 22.07.10.
Dok.nr.38	Klage på DS 1038/10, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.38a	Foto, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.38b	Kart, mottatt 11.08.10.
Dok.nr.41	Ortofoto M 1:500 dat. 19.01.11.
Dok.nr.42	Kart M 1:1000 dat. 19.01.11.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Dok.nr.1	Skriv fra tiltakshaver, vedr. søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 09.01.07.
Dok.nr.2	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.2a	Gjennpart av nabovarsel, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.2c	Tegninger, mottatt 11.01.07.
Dok.nr.3	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 19.01.07.
Dok.nr.4	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 22.01.07.
Dok.nr.5	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 22.01.07.
Dok.nr.6	Nabomerknad, mottatt 22.01.07.
Dok.nr.7	Nabomerknad, mottatt 23.01.07.
Dok.nr.8	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 07.02.07.
Dok.nr.9	Skriv fra Bergen og Omland Havnevesen, mottatt 13.02.07.
Dok.nr.10	Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 16.02.07.
Dok.nr.11	Tillatelse til kai, båtopptrekk, flytebrygge fra Kystverket, mottatt 04.05.07.
Dok.nr.12	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 08.01.08.
Dok.nr.13	DS 175/08, delvis godkjenning av tiltak, dat. 25.01.10.
Dok.nr.14	Reviderte tegninger, mottatt 20.02.10.
Dok.nr.15	DS 404/08, omgjøring av vedtak, dat. 27.02.08.

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390 **Direkte innvalg:** 56158036
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr 6515.06.05509

Dok.nr.16	Tillatelse til justering av flytebrygge fra Kystverket, mottatt 08.05.08.
Dok.nr.17	Skriv fra tiltakshaver vedr. endring av tiltak, mottatt 05.08.08.
Dok.nr.18	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 13.08.08.
Dok.nr.19	Skriv fra nabo, mottatt 19.08.08.
Dok.nr.20	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 16.12.08.
Dok.nr.20a	Foto, mottatt 16.12.08.
Dok.nr.21	Skriv fra Avd. for Arealbruk vedr. mur, trapp, gangveg og fasadeendring, dat. 19.12.08.
Dok.nr.22	Skriv fra nabo, mottatt 13.03.09.
Dok.nr.23	Skriv fra Avd. for Arealbruk, vedr. naust nærmere eiendomsgrense, dat. 19.03.09.
Dok.nr.24	Skriv fra nabo, mottatt 05.06.09.
Dok.nr.24a	Foto, mottatt 05.06.09.
Dok.nr.25	Søknad om revidert plassering, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.25a	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.25b	Kart M1:500, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.26	Forespørsel fra nabo, mottatt 11.01.10.
Dok.nr.27	Kopi av nabomerknad, mottatt 11.01.10.
Dok.nr.28	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 13.01.10.
Dok.nr.29	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 20.01.10.
Dok.nr.30	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 21.01.10.
Dok.nr.31	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 26.01.10.
Dok.nr.33	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 26.07.10.
Dok.nr.34	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 28.07.10.
Dok.nr.35	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 29.07.10.
Dok.nr.36	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel vedr. klage, mottatt 06.08.10.
Dok.nr.37	Skriv fra tiltakshaver, kart, mottatt 09.08.10.
Dok.nr.39	DS 1111/10 oppsettende virkning, dat. 16.08.10.
Dok.nr.40	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 04.11.10.

Saksopplysninger:

Det er 04.01.10. mottatt søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust på gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy. Tiltaket er opprinnelig godkjent i DS 404/08 av 27.02.08 og oppført med omsøkte reviderte plassering.

Revidert plassering er avslått i DS 1038/10 (dok. nr. 32, følger vedlagt)

Det foreligger også søknad om endring/utvidelse av kai og flytebrygge med utliggere, plassert i forkant av aktuelle dobbeltnaust, jf. sak 09/1959. Endring av kai og flytebrygge med utliggere ble avslått i DS 345/10 av 03.03.10. Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, og tas videre til politisk behandling. Bygningsmyndighetene vil i den utstrekning det lar seg gjøre, se sakene i sammenheng ved videre behandling.

Omsøkte eiendom er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, og beliggende innenfor 30-metersbeltet langs sjø. Sjøarealet er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder) i kommuneplanens arealdel. Søknad om revidert plassering av dobbeltnaust krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt.

Tiltakshaver har i skriv mottatt 11.08.10 påklaget DS 1038/10 (dok. nr. 38), klage følger vedlagt i sin helhet og nedenfor gjengis kun hovedpunktene:

- Det vises til at tiltakshaver selv mener at dobbeltnaust er oppført i hht. godkjenning i DS 404/08, da det opplyses i søknad om at det kunne bli endring på oppgitte mål grunnet naturgitte forhold og hensyn til avløpsledning.
- Det er urimelig at endret praksis mht. dispensasjon skal få tilbakevirkende kraft. Søknad behandlet i 2008 var ikke avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes, endret praksis

gjør at revidert plassering av tidligere godkjent tiltak i dag er avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes som omsøkt.

- Plassering av dobbeltnaust er tilpasset terrenget på en slik måte at det ikke var nødvendig å sprenge i strandsonen.
- Tiltakshaver har lagt til grunn at kart har vist middels vannstand og tegnet tiltak inn på kart etter dette. Det har vist seg at dette ikke stemmer og at vannstand som framkommer i kart er øvre middel vannstand.

Det er i DS 1038/08 gitt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Vedtaket er gitt oppsettende virkning i DS 1111/10 og kan ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Vurdering:

Ved behandling av opprinnelig godkjenning i DS 404/08, kommenterer administrasjonen at:

"Tiltakshaver informerer også om at bygget skal benyttes til oppbevaring av båter. Bygget betraktes dermed som et dobbeltnaust, og ansees derfor til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for boligområder, uten å utløse krav til dispensasjon."

Det har følgelig ikke vært behandlet dispensasjon for oppføring av redskapsboder/dobbeltnaust ved opprinnelig behandling.

Tiltakshaver anfører at det er urimelig at endret praksis skal få tilbakevirkende kraft. Tidligere praksis der kommunen anså naust til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for boligområder var feil. Kommunen vil ikke være forpliktet til å fortsette en uriktig praksis.

Det aktuelle dobbeltnaustet er plassert på eiendom avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel og beliggende innenfor 30- metersbeltet langs sjø. Omsøkte reviderte plassering medfører også at bygget kommer nærmere sjølinje enn først antatt ved opprinnelig behandling. Tiltak for revidert plassering krever dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud i strandsonen er utformet med tanke på å bevare strandsonen og verne om de frilufts- og naturverninteresser som gjør seg gjeldene i slike områder.

Ramsøy er en tett bebygd øy hvor det er viktig å ta vare på de resterende deler av den funksjonelle strandsonen og hensynet bak strandsonevernet må komme inn med full tyngde.

Mottatte redegjørelse og situasjonskart viser at omsøkte endring innebærer at bygget dreies noe mot nordvest, og plasseres mellom 3m og 4m nærmere sjø enn opprinnelig godkjent. Bygget reduseres fra 10m x 7m til 9m x 7m.

Revidert plassering for dobbeltnaust må sees i direkte sammenheng med endring av foranliggende kai, siden det ene tiltakets plassering er avhenging av det andre sin plassering. Som nevnt over er kai med tilhørende anlegg avslått i DS 345/10.

Det anbefales befaring.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget opprettholder vedtak av 22.07.10, DS 1038/08.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Tora Jan Monsen, mottatt 11.08.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her og stiller seg positiv til dispensasjon for revidert plassering av dobbeltnaust.

Utvalget begrunner det med [...]

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Dette vedtaket kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2.

Rådmannen i Askøy, Kleppestø 19.01.11.

Knut K. Natlandsmyr
fagsjef for arealbruk

for Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Eksp. 19/8-10 Dok.nr. 39

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 16.08.2010

Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD

Tore-Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	07/151-41	Siril Bente Langhelle	56 15 81 31	24235/10	GBNR C-20/0002

DS - GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - REVIDERT PLASSERING REDSKAPSBODER/DOBBELTNAUST – RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

OPPSETTENDE VIRKNING, JF. FORVALTNINGSLOVENS § 42.
FORELØPIG SVAR - KLAGE.

Saken er behandlet som saksnr DS 1111/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Det henvises til Deres klage på vedtak i sak 07/151, DS 1038/10 av 22.07.10, datert 09.08.10, mottatt 11.08.10. Klage gjelder avslag på søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust, samt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt.

Aktuell sak må sees i sammenheng med sak 09/1959: Kai/flytebrygge (på omsøkte eiendom) og sak 07/279: Flytebrygge m/kaifeste (tilgrensende nabo på bnr. 102/175). Bygningsmyndighetene vil se sakene i sammenheng i den utstrekning det lar seg gjøre.

Klagen er vurdert å være rettidig og tilfredsstille vilkårene for å kunne behandles som klagesak, jf. forvaltningsloven kap. VI.

Dersom administrasjonen ikke kan se at det er grunnlag for å ta klagen til følge, vil saken bli berammet for behandling i Utvalg for Teknikk og miljø.

Vi har stor saksmengde, og dette fører til at nye saker må vente en tid. Kommunen kan ikke si nøyaktig når vi kan ta saken til behandling, men vi vil behandle saken så snart vi kan.

Møte i Utvalg for teknikk og miljø blir kunngjort i fredagsutgaven av Askøyværingen, i uken før oppsatt møte eller på www.askoy.kommune.no → (sakslister og protokoller politisk) → (Utvalg for Teknikk og Miljø). Saksliste, og opplysninger om det vil bli foretatt befaring i forbindelse med behandling av saken, legges kun ut på kommunens hjemmeside, på kundetorget og i Rådhusets Foajé.

Oversikt over UTM-møter 2010:

- 1.september
- 6.oktober
- 10.november
- 8.desember

KOMMENTAR – oppsettende virkning:

Tiltakshaver ber om at vedtak om pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt (vedtak 2) gis utsatt iverksetting inntil klagesak er endelig avgjort.

Utgangspunktet er at vedtak i saker etter plan- og bygningsloven kan gjennomføres straks de er truffet og meddelt partene. Når et vedtak er påklaget kan imidlertid underinstansen, med hjemmel i forvaltningsloven § 42, beslutte at et vedtak ikke kan iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Vurdering av hvorvidt klage skal gis oppsettende virkning vil bero på et helhetlig skjønn basert på en foreløpig vurdering av klagen og de ulike interesser og forhold som er knyttet til saken, se Sivilombudsmannens årsmelding 1985 s. 154. Bakgrunnen for regelen er hensynet til rettssikkerhet, ved at man kan forhindre gjennomføring av tiltak som er umulig eller svært vanskelig å reversere. Sentralt i vurderingen står således en avveining av de fordeler og ulemper en beslutning om utsatt iverksetting vil gi for de ulike parter.

Etter en foreløpig vurdering av klagen, og klagesaken for øvrig, kan bygningsmyndighetene ikke se at det foreligger åpenbare feil ved saksbehandlingen eller rettsanvendelsen som ligger til grunn for det påklagde vedtak.

En registrerer imidlertid at en iverksetting av vedtaket vil kunne medføre store ulemper for klager. Rettssikkerhetsmessige hensyn taler også for å avvente endelig vedtak i saken før man iverksetter pålegg og bruk av tvangsmiddel.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at en utsatt iverksetting av vedtaket vil være til vesentlig ulempe for berørte offentlige eller private interesser.

Hensett til overnevnte finner bygningsmyndighetene grunnlag for å gi klagen oppsettende virkning.

AVGJØRELSE:

Med hjemmel i forvaltningslovens § 42 gis klage fra tiltakshaver Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 11.08.10, oppsettende virkning. Vedtak i sak DS 1038/10 av 22.07.10 kan ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Denne avgjørelsen kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven §§ 2 og 3. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at klageinstansen på selvstendig grunnlag kan ta stilling til spørsmålet om oppsettende virkning i saken.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Siril Bente Langhelle
Avdelingsingeniør

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 22.07.2010

Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD

Tore-Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	07/151-35	Siril Bente Langhelle	56 15 81 31	22525/10	GBNR C-20/0002

DS - GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - REVIDERT PLASSERING REDSKAPS-BODER/DOBBELTNAUST – RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

AVSLAG - TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§93 og 95) - REV. TEGNINGER PÅLEGG OM RETTING OG ILEGGING AV TVANGSMULKT, pbl. || 113 og 116a

Saken er behandlet som saksnr DS 1038/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- DS 175/08 av 25.01.08 (Tillatelse til tiltak – kai/flytebrygge/båtopptrekk/båtopplag, avslag – redskapsboder).
- Reviderte tegninger, redegjørelse og bilde, mottatt 20.02.08.
- DS 404/08 av 27.02.08 (Tillatelse til tiltak – redskapsboder).
- Skriv fra Kystverket, mottatt 08.05.08.
- Redegjørelse fra tiltakshaver og situasjonskart, mottatt 05.08.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 13.08.08.
- Skriv fra adv. Roald Helgesen, mottatt 19.08.08.
- Skriv og bilder fra tiltakshaver, mottatt 16.12.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk, dat. 19.12.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 13.08.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk, dat. 19.13.09.
- Skriv fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, Magne Pedersen, mottatt 05.06.09.
- Skriv fra adv. Roald Helgesen, mottatt 11.01.10.
- Søknad om revidert plassering av naust/redskapsboder og gjenpart av nabovarsel, mottatt 04.01.10.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 13.01.10.
- Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, v/adv. Roald Helgesen, mottatt 11.01.10.
- Kommentar til nabomerknad, mottatt 20.01.10.
- E-post fra tiltakshaver, mottatt 21.01.10 og 26.01.10.

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust på gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy, mottatt 04.01.10. Tiltaket er opprinnelig godkjent i DS 404/08 av 27.02.08.

Redskapboder/dobbeltnaust er allerede oppført med omsøkte reviderte plassering.
Bygningsmyndighetene ser alvorlig på at tiltak utføres uten at det forligger tillatelse.

Det foreligger også søknad om endring/utvidelse av kai og flytebrygge med utliggere, plassert i forkant av aktuelle dobbeltnaust, jf. sak 09/1959. Endring av kai og flytebrygge med utliggere ble avslått i DS 345/10 av 03.03.10. Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, og tas videre til politisk behandling. Bygningsmyndighetene vil i den utstrekning det lar seg gjøre, se sakene i sammenheng ved videre behandling.

Omsøkte eiendom er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, og beliggende innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Sjøarealet er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder) i kommuneplanens arealdel. Søknad om revidert plassering av dobbeltnaust krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt.

Tiltakshaver begrunner omsøkte reviderte plassering med følgende:

- Terrengmessige forhold og plassering av eksisterende avløpsledning gjorde at bygget ikke kunne legges som opprinnelig planlagt
- Bygget er 1m kortere enn opprinnelig godkjent
- Bygget ble lagt så langt ned i terrenget for at det ikke skulle være dominerende, og ikke ta utsikt fra Monsens helårsbolig
- Det er i realiteten bygget to naust på to ulike eiendommer, hver for seg ca. 30m2
- Dagens plassering av naustbygg ansees som optimal i forhold til rammebetingelser på stedet
- Anser at det ved tidligere tillatelse er gitt dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen, bygging i strid med arealplan og bygging nærmere nabogrense enn 4m

Det er mottatt en nabomerknad i saken:

Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, Magne Pedersen, v/adv. Roald Helgesen:
I merknaden påpekes det at nabo sterkt vil motsette seg at det på nytt blir gitt tillatelse til godkjenning av et tiltak som allerede er ferdig. Det kreves at tiltaket blir rettet i samsvar med tidligere foreliggende godkjenning.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknaden:
Tiltakshaver anfører at merknadsstiller ikke hadde nevneverdige innsigelser ved opprinnelig søknad. For øvrig følger plassering av fellesnaust av naturmessige forhold, uten andre motiver til grunn.

Bygningsmyndighetenes vurdering:
Ved behandling av opprinnelig godkjenning i DS 404/08, kommenterer administrasjonen at:

"Tiltakshaver informerer også om at bygget skal benyttes til oppbevaring av båter. Bygget betraktes dermed som et dobbeltnaust, og ansees derfor til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for boligområder, uten å utløse krav til dispensasjon."

Det har følgelig ikke vært behandlet dispensasjon for oppføring av redskapsboder/dobbeltnaust ved opprinnelig behandling.

Det aktuelle dobbeltnaustet er plassert på eiendom avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel og beliggende innenfor 100 - metersbeltet langs sjø. Omsøkte reviderte plassering medfører også at bygget kommer nærmere sjølinje enn først antatt ved opprinnelig behandling. Tiltak for revidert plassering krever dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Mottatte redegjørelse og situasjonskart viser at omsøkte endring innebærer at bygget dreies noe mot nordvest, og plasseres mellom 3m og 4m nærmere sjø enn opprinnelig godkjent. Bygget reduseres fra 10m x 7m til 9m x 7m.

Revidert plassering for dobbeltnaust må sees i direkte sammenheng med endring av foranliggende kai, siden det ene tiltakets plassering er avhenging av det andre sin plassering. Som nevnt over er kai med tilhørende anlegg avslått i DS 345/10. Ved vurdering av revidert plassering av dobbeltnaust, vil bygningsmyndighetene for øvrig vise til begrunnelse for avslag for tilhørende kai og flytebrygge i DS 345/10 av 03.03.10, da behandling av tiltakene må sees i sammenheng.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering, kan administrasjonen ikke se at det i dette tilfellet foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknaden har vært ikke vært oversendt Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for uttale på grunn av sakens utfall.

VEDTAK 1:

De meddeles herved at Deres søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust, mottatt 04.01.10 er avslått.

Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, v/adv. Roald Helgesen, tas til følge i den grad som fremgår av vedtaket.

Begrunnelse:
Se kommentar over.

Hjemmel:
Plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag),
Plan- og bygningslovens § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel).

Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Det henvises for øvrig til vedlagt skriv om klagerett.

VEDTAK 2:

Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av redskapsboder/dobbeltnaust på eiendommene gnr. 20 bnr. 143 og 378, jf. DS 404/08 av 27.02.08. Tiltaket er ikke utført i samsvar med godkjenning.

Søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust, mottatt 04.01.10, er avslått i Vedtak 1 i DS 1038/10 av 22.07.10.

Pålegg om retting:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 113 gis pålegg om retting av ulovlig plassering av redskapsboder/dobbeltnaust.

Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen **02.09.10**. Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig når arbeidet er ferdig tilbakeført.

Vedtak om tvangsmulkt:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 116a ilegges en løpende dagmulkt på kr 600 fra og med **02.09.10**. Mulkten løper inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet/fjernet i sin helhet.

Andre opplysninger:
De underrettes herved om at det med hjemmel i pbl. § 109 beregnes en timesats på kr. 690,- for anvendt tid ved oppfølging av ulovligheter.

Klageadgang:
Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt er enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE
Tom Mathisen
for Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Siril B. Langhelle
Siril Bente Langhelle
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Advokatene Helgesen, Haugland & Espelid, v/Roald Helgesen, Pb. 218 Sentrum, 5804 BERGEN
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Dok.nr. 32
Tilsp. 23.07.2010

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 22.07.2010

Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD

Tore-Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	07/151-35	Siril Bente Langhelle	56 15 81 31	22525/10	GBNR C-20/0002

DS - GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - REVIDERT PLASSERING REDSKAPS-BODER/DOBBELTNAUST – RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

AVSLAG - TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§93 og 95) - REV. TEGNINGER PÅLEGG OM RETTING OG ILEGGING AV TVANGSMULKT, pbl. || 113 og 116a

Saken er behandlet som saksnr DS 1038/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- DS 175/08 av 25.01.08 (Tillatelse til tiltak – kai/flytebrygge/båtopptrekk/båtopplag, avslag – redskapsboder).
- Reviderte tegninger, redegjørelse og bilde, mottatt 20.02.08.
- DS 404/08 av 27.02.08 (Tillatelse til tiltak – redskapsboder).
- Skriv fra Kystverket, mottatt 08.05.08.
- Redegjørelse fra tiltakshaver og situasjonskart, mottatt 05.08.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 13.08.08.
- Skriv fra adv. Roald Helgesen, mottatt 19.08.08.
- Skriv og bilder fra tiltakshaver, mottatt 16.12.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk, dat. 19.12.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 13.08.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk, dat. 19.13.09.
- Skriv fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, Magne Pedersen, mottatt 05.06.09.
- Skriv fra adv. Roald Helgesen, mottatt 11.01.10.
- Søknad om revidert plassering av naust/redskapsboder og gjenpart av nabovarsel, mottatt 04.01.10.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 13.01.10.
- Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, v/adv. Roald Helgesen, mottatt 11.01.10.
- Kommentar til nabomerknad, mottatt 20.01.10.
- E-post fra tiltakshaver, mottatt 21.01.10 og 26.01.10.

KOMMENTAR:

Det vises til søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust på gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy, mottatt 04.01.10. Tiltaket er opprinnelig godkjent i DS 404/08 av 27.02.08.

Redskapboder/dobbeltnaust er allerede oppført med omsøkte reviderte plassering.
Bygningsmyndighetene ser alvorlig på at tiltak utføres uten at det forligger tillatelse.

Det foreligger også søknad om endring/utvidelse av kai og flytebrygge med utliggere, plassert i forkant av aktuelle dobbeltnaust, jf. sak 09/1959. Endring av kai og flytebrygge med utliggere ble avslått i DS 345/10 av 03.03.10. Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, og tas videre til politisk behandling. Bygningsmyndighetene vil i den utstrekning det lar seg gjøre, se sakene i sammenheng ved videre behandling.

Omsøkte eiendom er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, og beliggende innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Sjøarealet er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder) i kommuneplanens arealdel. Søknad om revidert plassering av dobbeltnaust krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt.

Tiltakshaver begrunner omsøkte reviderte plassering med følgende:

- Terrengmessige forhold og plassering av eksisterende avløpsledning gjorde at bygget ikke kunne legges som opprinnelig planlagt
- Bygget er 1m kortere enn opprinnelig godkjent
- Bygget ble lagt så langt ned i terrenget for at det ikke skulle være dominerende, og ikke ta utsikt fra Monsens helårsbolig
- Det er i realiteten bygget to naust på to ulike eiendommer, hver for seg ca. 30m2
- Dagens plassering av naustbygg ansees som optimal i forhold til rammebetingelser på stedet
- Anser at det ved tidligere tillatelse er gitt dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen, bygging i strid med arealplan og bygging nærmere nabogrense enn 4m

Det er mottatt en nabomerknad i saken:

Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, Magne Pedersen, v/adv. Roald Helgesen:
I merknaden påpekes det at nabo sterkt vil motsette seg at det på nytt blir gitt tillatelse til godkjenning av et tiltak som allerede er ferdig. Det kreves at tiltaket blir rettet i samsvar med tidligere foreliggende godkjenning.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknaden:
Tiltakshaver anfører at merknadsstiller ikke hadde nevneverdige innsigelser ved opprinnelig søknad. For øvrig følger plassering av fellesnaust av naturmessige forhold, uten andre motiver til grunn.

Bygningsmyndighetenes vurdering:
Ved behandling av opprinnelig godkjenning i DS 404/08, kommenterer administrasjonen at:

"Tiltakshaver informerer også om at bygget skal benyttes til oppbevaring av båter. Bygget betraktes dermed som et dobbeltnaust, og ansees derfor til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for boligområder, uten å utløse krav til dispensasjon."

Det har følgelig ikke vært behandlet dispensasjon for oppføring av redskapsboder/dobbeltnaust ved opprinnelig behandling.

Det aktuelle dobbeltnaustet er plassert på eiendom avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel og beliggende innenfor 100 - metersbeltet langs sjø. Omsøkte reviderte plassering medfører også at bygget kommer nærmere sjølinje enn først antatt ved opprinnelig behandling. Tiltak for revidert plassering krever dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Mottatte redegjørelse og situasjonskart viser at omsøkte endring innebærer at bygget dreies noe mot nordvest, og plasseres mellom 3m og 4m nærmere sjø enn opprinnelig godkjent. Bygget reduseres fra 10m x 7m til 9m x 7m.

Revidert plassering for dobbeltnaust må sees i direkte sammenheng med endring av foranliggende kai, siden det ene tiltakets plassering er avhenging av det andre sin plassering. Som nevnt over er kai med tilhørende anlegg avslått i DS 345/10. Ved vurdering av revidert plassering av dobbeltnaust, vil bygningsmyndighetene for øvrig vise til begrunnelse for avslag for tilhørende kai og flytebrygge i DS 345/10 av 03.03.10, da behandling av tiltakene må sees i sammenheng.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering, kan administrasjonen ikke se at det i dette tilfellet foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknaden har vært ikke vært oversendt Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for uttale på grunn av sakens utfall.

VEDTAK 1:

De meddeles herved at Deres søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust, mottatt 04.01.10 er avslått.

Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, v/adv. Roald Helgesen, tas til følge i den grad som fremgår av vedtaket.

Begrunnelse:
Se kommentar over.

Hjemmel:
Plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag),
Plan- og bygningslovens § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel).

Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Det henvises for øvrig til vedlagt skriv om klagerett.

VEDTAK 2:

Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av redskapsboder/dobbeltnaust på eiendommene gnr. 20 bnr. 143 og 378, jf. DS 404/08 av 27.02.08. Tiltaket er ikke utført i samsvar med godkjenning.

Søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust, mottatt 04.01.10, er avslått i Vedtak 1 i DS 1038/10 av 22.07.10.

Pålegg om retting:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 113 gis pålegg om retting av ulovlig plassering av redskapsboder/dobbeltnaust.

Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen **02.09.10**. Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig når arbeidet er ferdig tilbakeført.

Vedtak om tvangsmulkt:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 116a ilegges en løpende dagmulkt på kr 600 fra og med **02.09.10**. Mulkten løper inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet/fjernet i sin helhet.

Andre opplysninger:
De underrettes herved om at det med hjemmel i pbl. § 109 beregnes en timesats på kr. 690,- for anvendt tid ved oppfølging av ulovligheter.

Klageadgang:
Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt er enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

for Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Siril B. Langhelle
Siril Bente Langhelle
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Advokatene Helgesen, Haugland & Espelid, v/Roald Helgesen, Pb. 218 Sentrum, 5804 BERGEN
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

466

Fulsp. 23.07.2

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 22.07.201

Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD

Tore-Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	07/151-35	Siril Bente Langhelle	56 15 81 31	22525/10	GBNR C-20/0002

DS - GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - REVIDERT PLASSERING REDSKAPS-BODER/DOBBELTNAUST – RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

AVSLAG - TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§93 og 95) - REV. TEGNINGER PÅLEGG OM RETTING OG ILEGGING AV TVANGSMULKT, pbl. || 113 og 116a

Saken er behandlet som saksnr DS 1038/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- DS 175/08 av 25.01.08 (Tillatelse til tiltak – kai/flytebrygge/båtopptrekk/båtopplag, avslag – redskapsboder).
- Reviderte tegninger, redegjørelse og bilde, mottatt 20.02.08.
- DS 404/08 av 27.02.08 (Tillatelse til tiltak – redskapsboder).
- Skriv fra Kystverket, mottatt 08.05.08.
- Redegjørelse fra tiltakshaver og situasjonskart, mottatt 05.08.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 13.08.08.
- Skriv fra adv. Roald Helgesen, mottatt 19.08.08.
- Skriv og bilder fra tiltakshaver, mottatt 16.12.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk, dat. 19.12.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 13.08.08.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk, dat. 19.13.09.
- Skriv fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, Magne Pedersen, mottatt 05.06.09.
- Skriv fra adv. Roald Helgesen, mottatt 11.01.10.
- Søknad om revidert plassering av naust/redskapsboder og gjenpart av nabovarsel, mottatt 04.01.10.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 13.01.10.
- Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, v/adv. Roald Helgesen, mottatt 11.01.10.
- Kommentar til nabomerknad, mottatt 20.01.10.
- E-post fra tiltakshaver, mottatt 21.01.10 og 26.01.10.

KOMMENTAR:

Det vises til søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust på gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy, mottatt 04.01.10. Tiltaket er opprinnelig godkjent i DS 404/08 av 27.02.08.

Redskapboder/dobbeltnaust er allerede oppført med omsøkte reviderte plassering.
Bygningsmyndighetene ser alvorlig på at tiltak utføres uten at det forligger tillatelse.

Det foreligger også søknad om endring/utvidelse av kai og flytebrygge med utliggere, plassert i forkant av aktuelle dobbeltnaust, jf. sak 09/1959. Endring av kai og flytebrygge med utliggere ble avslått i DS 345/10 av 03.03.10. Vedtaket er påklaget av tiltakshaver, og tas videre til politisk behandling. Bygningsmyndighetene vil i den utstrekning det lar seg gjøre, se sakene i sammenheng ved videre behandling.

Omsøkte eiendom er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, og beliggende innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Sjøarealet er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, friluft- og naturområder) i kommuneplanens arealdel. Søknad om revidert plassering av dobbeltnaust krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt.

Tiltakshaver begrunner omsøkte reviderte plassering med følgende:

- Terrengmessige forhold og plassering av eksisterende avløpsledning gjorde at bygget ikke kunne legges som opprinnelig planlagt
- Bygget er 1m kortere enn opprinnelig godkjent
- Bygget ble lagt så langt ned i terrenget for at det ikke skulle være dominerende, og ikke ta utsikt fra Monsens helårsbolig
- Det er i realiteten bygget to naust på to ulike eiendommer, hver for seg ca. 30m2
- Dagens plassering av naustbygg ansees som optimal i forhold til rammebetingelser på stedet
- Anser at det ved tidligere tillatelse er gitt dispensasjon fra byggeforbud i strandsonen, bygging i strid med arealplan og bygging nærmere nabogrense enn 4m

Det er mottatt en nabomerknad i saken:

Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, Magne Pedersen, v/adv. Roald Helgesen:
I merknaden påpekes det at nabo sterkt vil motsette seg at det på nytt blir gitt tillatelse til godkjenning av et tiltak som allerede er ferdig. Det kreves at tiltaket blir rettet i samsvar med tidligere foreliggende godkjenning.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknaden:
Tiltakshaver anfører at merknadsstiller ikke hadde nevneverdige innsigelser ved opprinnelig søknad. For øvrig følger plassering av fellesnaust av naturmessige forhold, uten andre motiver til grunn.

Bygningsmyndighetenes vurdering:
Ved behandling av opprinnelig godkjenning i DS 404/08, kommenterer administrasjonen at:

"Tiltakshaver informerer også om at bygget skal benyttes til oppbevaring av båter. Bygget betraktes dermed som et dobbeltnaust, og ansees derfor til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for boligområder, uten å utløse krav til dispensasjon."

Det har følgelig ikke vært behandlet dispensasjon for oppføring av redskapsboder/dobbeltnaust ved opprinnelig behandling.

Det aktuelle dobbeltnaustet er plassert på eiendom avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel og beliggende innenfor 100 - metersbeltet langs sjø. Omsøkte reviderte plassering medfører også at bygget kommer nærmere sjølinje enn først antatt ved opprinnelig behandling. Tiltak for revidert plassering krever dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Mottatte redegjørelse og situasjonskart viser at omsøkte endring innebærer at bygget dreies noe mot nordvest, og plasseres mellom 3m og 4m nærmere sjø enn opprinnelig godkjent. Bygget reduseres fra 10m x 7m til 9m x 7m.

Revidert plassering for dobbeltnaust må sees i direkte sammenheng med endring av foranliggende kai, siden det ene tiltakets plassering er avhenging av det andre sin plassering. Som nevnt over er kai med tilhørende anlegg avslått i DS 345/10. Ved vurdering av revidert plassering av dobbeltnaust, vil bygningsmyndighetene for øvrig vise til begrunnelse for avslag for tilhørende kai og flytebrygge i DS 345/10 av 03.03.10, da behandling av tiltakene må sees i sammenheng.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering, kan administrasjonen ikke se at det i dette tilfellet foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Søknaden har vært ikke vært oversendt Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland for uttale på grunn av sakens utfall.

VEDTAK 1:

De meddeles herved at Deres søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust, mottatt 04.01.10 er avslått.

Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, v/adv. Roald Helgesen, tas til følge i den grad som fremgår av vedtaket.

Begrunnelse:
Se kommentar over.

Hjemmel:
Plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag),
Plan- og bygningslovens § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel).

Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Det henvises for øvrig til vedlagt skriv om klagerett.

469

VEDTAK 2:

Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av redskapsboder/dobbeltnaust på eiendommene gnr. 20 bnr. 143 og 378, jf. DS 404/08 av 27.02.08. Tiltaket er ikke utført i samsvar med godkjenning.

Søknad om revidert plassering av redskapsboder/dobbeltnaust, mottatt 04.01.10, er avslått i Vedtak 1 i DS 1038/10 av 22.07.10.

Pålegg om retting:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 113 gis pålegg om retting av ulovlig plassering av redskapsboder/dobbeltnaust.

Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen **02.09.10**. Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig når arbeidet er ferdig tilbakeført.

Vedtak om tvangsmulkt:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 116a ilegges en løpende dagmulkt på kr 600 fra og med **02.09.10**. Mulkten løper inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet/fjernet i sin helhet.

Andre opplysninger:
De underrettes herved om at det med hjemmel i pbl. § 109 beregnes en timesats på kr. 690,- for anvendt tid ved oppfølging av ulovligheter.

Klageadgang:
Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt er enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
for Seksjonsleder

Siril B. Langhelle
Siril Bente Langhelle
Avdelingsingeniør

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Advokatene Helgesen, Haugland & Espelid, v/Roald Helgesen, Pb. 218 Sentrum, 5804 BERGEN
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Dok.nr. 15

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 27.02.2008

Rita Dora Olsen
Ravnestølen 116

5171 LODDEFJORD

Eshsp. 28/2-08

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	07/151-16	Siril Bente Langhelle	56 15 81 09	6304/08	GBNR C-20/0002

DS - GNR. 20 BNR. 2, 77, 143 - KAI/FLYTEBRYGGE/BÅTOPPTREKK/ BÅTOPPLAG/REDSKAPSBODER - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).
OMGJØRING AV VEDTAK

Saken er behandlet som saksnr DS 404/08 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- DS 175/08 (Tillatelse til for kai, flytebrygge, båtopptrekk og båtopplag – avslag redskapsboder).
- Reviderte tegninger, mottatt 20.02.08.

KOMMENTAR:
Det er i DS 175/08 av 25.01.08 godkjent tiltak for kai, flytebrygge, båtopptrekk og båtopplag på eiendommen gnr. 20 bnr. 2, 77 og 143. Tiltak for oppføring av redskapsboder er avslått på bakgrunn av Pbl. § 74-2 og estetiske retningslinjer. En har imidlertid bemerket at dispensasjon for oppføring av redskapsboder vil kunne vurderes ved ytterligere tilpasning av byggenes utforming, i samsvar med tradisjonell byggeskikk i strandsonen.

Tiltakshaver Rita Dora Olsen har den 20.02.08 innkommet med reviderte tegninger for utforming av redskapsboder. De to tidligere redskapsbodene er nå bygget sammen til ett bygg med to enheter, og nye fasadetegninger gjør at bygget fremtrèr som et naust. Tiltakshaver informerer også om at bygget skal benyttes til oppbevaring av båter. Bygget betraktes derfor som et dobbeltnaust, og ansees derfor til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for boligområder, uten å utløse krav til dispensasjon.

Det fremgår av søknad at størrelse på bygget ikke er endelig bestemt, bl.a. er bredde vist som 7,0m-8,0m. Det gjøres oppmerksom på at hvis byggets grunnflate overstiger 70m2, må det innsendes søknad om ansvarsrett for tiltaket. Tiltaket godkjennes i samsvar med tegninger mottatt 20.02.08, eventuelle endringer i forhold til godkjente tegninger må omsøkes på nytt.

Ved opprinnelig søknad, mottatt 11.01.07, ble det mottatt nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 39, Victor Pedersen og fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175 Magne Pedersen. Merknadene omfatter i hovedsak forhold i forbindelse med øvrige opprinnelig omsøkte tiltak, med unntak av at Victor Pedersen bemerker at han har vegrett til bnr. 39 over omsøkte eiendom, og krever 5,0m avstand til bygget. Det forutsettes derfor at tiltaket ikke blir til hinder for omtalte vegrett.

Reviderte tegninger omfatter i all hovedsak fasademessige endringer, tiltaket fritas derfor fra nabovarsel i.h.t. Pbl. § 94. Kopi av vedtaket oversendes tidligere merknadsstillere til orientering.

Da omsøkte bygg omfatter to ulike enheter må enhetene skilles ved at felles vegg utføres med bygningsdeler med brannmotstand tilsvarende EI 30, jf. vedtakets pkt. 1.

VEDTAK:
På bakgrunn av reviderte tegninger mottatt 20.02.08, omgjøres vedtak 1 i DS 175/08 av 25.01.08.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad om reviderte tegninger, mottatt 20.02.08, på følgende vilkår:

1. Plassering/utførelse:
Tiltaket skal plasseres i samsvar med situasjonskart mottatt 11.01.07 og utføres i samsvar med tegninger mottatt 20.02.08.

Enhetene må skilles ved at felles vegg utføres med bygningsdeler med brannmotstand tilsvarende EI 30.

2. Ansvarshavende:
Kap. XVI i plan- og bygningsloven om ansvar og kontroll, blir ikke gjort gjeldende, jf. SAK § 8. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i-, og i medhold av plan- og bygningsloven. **Hvis byggets grunnflate overstiger 70m2, må det i forkant av igangsetting innsendes søknad om ansvarsrett.**

3. Øvrige merknader/ vilkår:
a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
b) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes (sendes tiltakshaver).
c) Luftledningsanlegg (lavspenningsluftledninger inntil 1000 Volt) skal ha tilstrekkelig avstand til omgivelsene for å unngå fare for allmennheten og for materielle verdier, jf. § 7-4 i Forskrift om elektriske forsyningsanlegg (FEF 2006). For evt. spørsmål kontakt Askøy Energi AS.
d) Når tiltaket er ferdig og før det tas i bruk skal ansvarlig søker sende inn anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest vedlagt kontrollerklæring (er).
e) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen

Knut K. Natlandsmyr
Seksjonsleder

Siril B. Langhelle
Siril Bente Langhelle
Avdelingsingeniør

Kopi: Tore-Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Victor Pedersen, Vindenes, 5363 ÅGOTNES

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks:

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

Pok.nr. 13

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 25.01.2008

29/1-08
Eldisp.

Rita Dora Olsen
Ravnestølen 116

5171 LODDEFJORD

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	07/151-14	Siril Bente Langhelle	56 15 81 09	2488/08	GBNR C-20/0002

DS - GNR. 20 BNR. 2, 77 OG 143 - KAI/ FLYTEBRYGGE/ BÅTOPPTREKK/ BÅTOPPLAG/ REDSKAPSBODER - RITA DORA OLSEN OG TORE-JAN MONSEN

TILTAK (ETT-TRINNS BEHANDLING, pbl. §§ 93 og 95).

Saken er behandlet som saksnr DS 175/08 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- Søknad om tiltak, tegninger, kart og gjenpart av nabovarsel, mottatt 11.01.07.
- Skriv fra tiltakshaver, mottatt 09.01.07.
- Skriv fra Avd. for arealbruk (mangelskriv – omgjøring), dat. 19.01.07.
- Kopi av søknad oversendt offentlige uttaleinstanser, dat. 22.01.07.
- Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 39, mottatt 22.01.07.
- Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, mottatt 23.01.07.
- Kopi av merknader oversendt tiltakshaver, dat. 25.01.07.
- Kommentar til merknad, mottatt 07.02.07.
- Skriv fra Bergen og Omland Havnevesen, mottatt 13.02.07.
- Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 16.02.07.
- Vedtak fra Kystverket, mottatt 04.07.07.

KOMMENTAR:

En har den 11.01.07 mottatt søknad om kai, flytebrygge, båtopptrekk, båtopplag og redskapsboder på eiendommen gnr. 20 bnr. 2, 77 og 143, Ramsøy. Området er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel av 2007.

Tiltak for oppføring av redskapsbod skal plasseres nærmere enn 30m fra sjø, og krever dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser, jf. vedtakets pkt.1. Øvrige tiltak vurderes til ikke å utløse dispensasjonskrav, da bestemmelsen ikke gjelder for småbåtanlegg, jf. kommuneplanens bestemmelser pkt. 3.2.2.1 e).

Kystverket har i vedtak av 30.04.07 gitt tillatelse til tiltaket som omsøkt.

Behandling av omsøkte tiltak sees i sammenheng med behandling av søknad om veg og steinfylling til kai på bnr. 39, mottatt 30.04.07, og søknad om utlegging av flytebrygge på bnr. 102/175, mottatt 23.01.07.

Søknaden har vært oversendt Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid og Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdeling for uttale mht. dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser.

Det er ikke mottatt uttale fra Hordaland fylkeskommune.

Fylkesmannen i Hordaland bemerker at en dispensasjon vil kunne føre til at regionale eller nasjonale verdier blir berørt, og det blir bedt om at kommunens vedtak oversendes for klagevurdering.

Det er mottatt nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr, 39, Victor Pedersen, som bemerker at tiltakene vil komme i konflikt med vegrett til bnr. 39, samt planlagt bilveg til naust på bnr. 39. Omsøkt båtopptrekk skal plasseres over veirett.

Det er også mottatt nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, Magne Pedersen, som påpeker at omsøkte flytebrygge vil komme i konflikt med planlagt flytebrygge på bnr. 102/175. Omsøkt båtopptrekk og båtopplag vil også komme i konflikt med adkomst til naust på bnr. 102/175.

Tiltakshavers kommentar til nabomerknaden:
Tiltakshaver anfører at omtalte vegrett kun omfatter gangsti. Båtopplag vil ikke være til hinder for gangrett. Rita D. Olsen forslår også mindre endringer for omtalte flytebryggers størrelse og plassering.

Bygningsmyndighetenes vurdering:
Kystverket har ved sin behandling vurdert tiltaket i forhold til tilflottsrett til naboeiendommer, samt i forhold til vanlig ferdsel i området.

Plassering av omsøkte flytebrygge og båtopptrekk på eiendommen bnr. 2 vil kunne komme i konflikt med omsøkte flytebrygge på bnr. 102/175. Plassering for omsøkt skinnegang på bnr. 2 bør dreies parallelt med flytebrygge på bnr. 2, og for øvrig tilpasses plassering av omsøkte tiltak på bnr. 102/175.

Bygningsmyndighetene vurderer det slik at det er tilstrekkelig areal for gjennomføring av tiltak for skinnegang/båtopptrekk og båtopplag på omsøkte eiendom, uten å komme i konflikt med omtalte vegrett til bnr. 39 og 102/175. Det forutsettes at plassering av omsøkt skinnegang/båtopptrekk og båtopplag tilpasses, slik at det ikke blir til hinder for omtalte vegrett.

Nabomerknader fra eier av gnr. 20 bnr. 39, Victor Pedersen, og eier av gnr. 20 bnr. 102/175, Magne Pedersen, tas til følge i den grad som fremgår av vedtaket.

VEDTAK 1:

De meddeles herved at Deres søknad, **hva angår oppføring av redskapsbod**, mottatt 11.01.07 er avslått.

Begrunnelse:
Enhver byggesøknad skal vurderes i henhold til kommunens estetiske retningslinjer.
Retningslinjene omtaler ikke redskapsboder spesielt, men siden byggene skal oppføres i strandsonen bør utformingen av byggene likevel sees i sammenheng med de retningslinjer som

gjelder for naust, hva angår takvinkel, form, vindusareal, m.m. Utseende vektlegges også spesielt på grunn av eksisterende naustmiljø i området.

Bygningsmyndighetene vil kunne vurdere dispensasjon for oppføring av redskapsboder hvis byggenes utseende tilpasses tradisjonell byggeskikk i strandsonen, for eksempel hva angår møneretning, vinduer, etc.

Hjemmel:
- Plan- og bygningslovens §§ 20-6 og 74-2
- Estetiske retningslinjer

VEDTAK 2:
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes Deres søknad, **hva angår kai, flytebrygge, båtopptrekk og båtopplag**, mottatt 11.01.07, på følgende vilkår:

1. Plassering:
Tiltakene skal plasseres i samsvar med situasjonskart mottatt 11.01.07. Plassering må tilpasses omsøkte tiltak på bnr. 102/175. Det forutsettes at tiltakene ikke kommer i konflikt med vegrett til bnr. 39 og 102/175.

2. Ansvarshavende:
Kap. XVI i plan- og bygningsloven om ansvar og kontroll, blir ikke gjort gjeldende, jf. SAK § 8. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i-, og i medhold av plan- og bygningsloven.

3. Øvrige merknader/ vilkår:
a) Teknisk forskrift, TEK, av 1997 legges til grunn.
b) Evt. krav fra Kystverket skal etterkommes.
c) Gebyr for saksbehandling må innbetales, regning ettersendes (sendes tiltakshaver).
d) Når tiltaket er ferdig utført, skal De gi beskjed til Seksjon plan- og byggesak på tlf 56 15 81 99, eller anne.soraa@askoy.kommune.no
e) Denne tillatelsen gjelder i 3 år, jfr. pbl. § 96 1.ledd.

Klagerett jf. forvaltningslovens kap.VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen

Knut K. Natlandsmyr
Seksjonsleder

Siril B. Langhelle
Siril Bente Langhelle
Avdelingsingeniør

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00
Telefaks:
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

Kopi: Tore-Jan Monsen, Nyastykket 51, 5300 KLEPPESTØ
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Victor Pedersen, Vindenes, 5363 ÅGOTNES
Utvalg for teknikk og miljø v/Else Gammelsrød, her

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks:

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

Dok. nr. 11

KYSTVERKET
VEST

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: 14302/07 Avd. Saksh. SILA
04 MAI 2007
Ar/Saksnr. 07/151
Ark.kode P C-20/0002
Ark.kode S

Rita Dora Olsen
Ravnestølen 116
5171 Loddefjord

Tore-Jan Monsen
Nyastykket 51
5300 Kleppestø

Deres ref	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandler	Dato
200701512-3	07/00461-3	423.3	Gro Staveland	30.4.2007

Tillatelse til å bygge kai og båtopptrekk samt legge ut flytebrygge - Gnr 20 bnr 2, 77 og 143 - Askøy kommune - Hordaland fylke

Vi viser til Deres søknad oversendt fra Askøy kommune til Bergen og Omland Havnevesen i brev av 22.01.07 og deretter sendt til Kystverket fra Bergen og Omland Havnevesen i brev av 05.02.07. Vi viser også til e-post og telefonsamtaler knyttet til søknaden.

1 Beskrivelse av saken

Eier av gnr. 20 bnr. 77 og 143 og medeier av gnr 20 bnr 2 søker i fellesskap om tillatelse til å bygge kai og båtopptrekk og å legge ut flytebrygge på 3.5 * 6 meter. Flytebryggen skal legges ut parallelt med båtopptrekket.

Det søkes også om tillatelse til å bygge redskapsboder og tilrettelegging for vinteropplag av småbåter. Disse søknadene tar ikke Kystverket stilling til etter havne- og farvannsloven.

Saken er ikke sendt til uttalelse til Fiskeridirektoratet Region Vest, da det i søknader i nærheten ikke har vært noen merknader så sant tiltak ikke kommer i konflikt med klausulert areal i havna. Disse tiltakene er i nærheten av, men berører ikke den delen av gnr 20 bnr 2 som er klausulert til fiskerimessige formål.

Vi er kjent med at det er merknader fra naboer til tiltakene, og at søkerne har merknader til andre omsøkte tiltak som grenser til sine eiendommer.

2 Aktuelle bestemmelser

Tiltakene skal utføres i en fiskerihavn, og det kreves derfor tillatelse etter havne- og farvannsloven § 8 andre ledd, som lyder:

> "Bygging eller andre tiltak som kan være av betydning for Forsvarets eller Kystverkets anlegg, innretninger eller virksomhet, krever tillatelse av departementet. Er det tvil om hvorvidt arbeidet eller virksomheten er av den nevnte art, skal saken forelegges departementet og vedkommende militære myndighet."

I Fiskeri - og kystdepartementets delegasjonsvedtak av 15.10.2002 nr. 1162 er Kystverket delegert myndighet til å fatte vedtak i slike saker.

KYSTVERKET VEST - PLAN- OG KYSTFORVALTNINGSAVDELING

Sentral postadresse: Kystverket, Serviceboks 2, 6025 ÅLESUND
Telefon: +47 70 23 10 00 Internett: www.kystverket.no
Telefaks: +47 70 23 10 08 E-post: post@kystverket.no

Besøksadr.: Flathauggt. 12, HAUGESUND
Telefon: +47 52 73 32 00 Bankgiro: 7694 05 08890
Telefaks: +47 52 73 32 01 Org.Nr.: NO 970 552 626

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

Hensynet bak regelen i § 8 andre ledd er å sikre de intensjoner staten hadde med å bygge fiskerihavna, herunder at havna skal gi fiskefartøyer trygge forhold, og at den skal dekke fiskerinæringens behov for areal og servicetilbud mv. Dette hensynet skal det derfor legges vekt på ved vurderingen av tiltaket.

Tiltaket faller også inn under havne- og farvannsloven § 18 andre ledd, som lyder:

> "Det kreves tillatelse fra kommunen til arbeid og anlegg i område utenfor plan- og bygningslovens virkeområde. Innenfor plan- og bygningslovens virkeområde kreves slik tillatelse for de arbeider som er nevnt i plan- og bygningslovens § 84. Kommunen skal før tillatelse blir gitt, se til at arbeidet mv. ikke vil stride mot bestemmelser gitt i medhold av loven her. Det kan settes vilkår i samsvar med § 9. Går arbeidet mv. inn under § 6 siste ledd i loven her, må departementets tillatelse innhentes i stedet for kommunens."

For arbeid og anlegg som skal settes i verk utenfor havnedistrikt, er denne myndigheten tillagt departementet, jf. havne- og farvannsloven § 5 andre ledd. I Fiskeri - og kystdepartementets delegasjonsvedtak av 15.10.2002 nr. 1162 er Kystverkets distriktskontorer delegert myndighet til å fatte vedtak i slike saker.

Tiltaket faller både inn under § 18 andre ledd og § 8 andre ledd. I de tilfellene er det tilstrekkelig med tillatelse fra Kystverket etter § 8 andre ledd. Søker trenger med andre ord ikke tillatelse fra havnestyret i tillegg.

I vurderingen av om tillatelse skal gis, skal det legges vekt på havne- og farvannslovens formål. Dette finner vi i formålsbestemmelsen i § 1, som lyder:

> "Formålet med loven er å legge forholdene til rette for en best mulig planlegging, utbygging og drift av havner og å trygge ferdselen."

Med begrepet "å trygge ferdselen" menes å i vareta hensynet til sjøsikkerhet og fremkommelighet. Det er den alminnelige ferdsel som skal trygges.

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 9 kan det settes vilkår til en tillatelse. I § 9 heter det blant annet:

> "Til tillatelse eller annet vedtak etter dette kapittel kan det fastsettes vilkår. Vilkårene kan omfatte undersøkelser, utførelse, dimensjonering, utstyr, vedlikehold og bruk, samt andre nødvendige tiltak."

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr. | Aksh.
04 MAI 2007
År/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

3 Vurdering av saken

Kystverket har vurdert de merknader som foreligger, og hadde helst sett at kommunen innkalte de tre partene som har klagd på hverandres tiltak til en befaring slik at det om mulig kunne oppnås en enighet.

Når det gjelder merknader fra naboer, tar ikke Kystverket stilling til den uenighet som forligger vedrørende vegretter og lignende. Vi anser dette for å være privatrettslige tvister, og kan ikke vurdere de merknader som foreligger.

Når det gjelder søknadene om tiltak i sjø, kan ikke Kystverket se at bygging av kai og båtopptrekk og utlegging av flytebrygge i det aktuelle området vil være til særlig hinder for ferdsel/ tilflott i selve havneområdet. Som foreslått i deres merknad til nabovarsel og forslag til løsning av 04.02.07 anbefales det at flytebryggen flyttes noe nordover og vinkles noe nordover slik at den ikke kommer i konflikt med eget båtopptrekk eller flytebrygge på gnr. 20 bnr. 102 og 175.

På denne bakgrunn gjør Kystverket følgende vedtak:

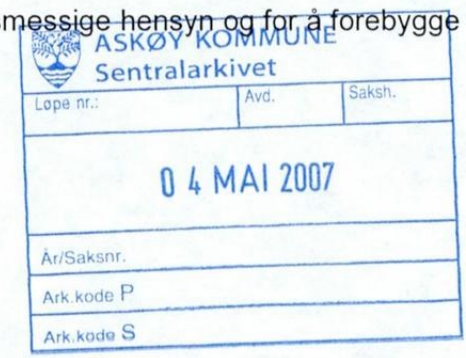
4 Vedtak

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 8 andre ledd og § 18 andre ledd gis det tillatelse til å bygge kai og båtopptrekk og å legge ut flytebrygge med landgang på gnr. 20 bnr. 2, 77 og 143 på Ramsøy i Askøy kommune, slik som inntegnet i vedlagte kartutsnitt, stemplet godkjent av Kystverket Vest.

Vilkår

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 9 gis tillatelsen på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres som beskrevet i tillatelsen og vist i vedlagte tegning og kartutsnitt. Det må ikke foretas endringer uten at dette på forhånd er godkjent av Kystverket.
   Begrunnelse:
   Endringer kan medføre annen virkning i farvannet enn det som er vurdert i forbindelse med tillatelsen.
2. Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 - tre - år eller innstilles i mer enn 2 - to - år, faller tillatelsen bort.
   Begrunnelse:
   At tiltaket ikke utføres eller stopper opp for lengre tid kan hindre annen utnyttelse av farvannet.
3. Det må sørges for at tiltaket til enhver tid er forsvarlig vedlikeholdt.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn.
4. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler tiltakshaver.
   Begrunnelse:
   Det er tiltakshaver som får fordelen av tiltaket. Skulle tiltaket føre til skade, er det naturlig at tiltakshaveren bærer utgiftene.
5. Tiltakshaver skal sende inn melding vedlagt kart der tiltaket er nøyaktig inntegnet med posisjoner oppgitt i WGS 84, til Efs/ Statens Kartverk Sjø, Postboks 60, 4001 Stavanger, umiddelbart etter at tiltaket er ferdigstilt. Tiltaket kan ikke tas i bruk før slik melding er sendt. Kopi av meldingen skal samtidig sendes Kystverket Vest, Serviceboks 2, 6025 ÅLESUND, med referanse til dette brevet.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn for de sjøfarende, for ajourhold og oppdatering av sjøkartene og eventuell kunngjøring i "Etterretninger for sjøfarende".
6. Flytebryggen må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/ forankres på en slik måte at konstruksjonen ikke hindrer eller skader annen sjøveis trafikk, samt at avdrift unngås.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn.
7. Utfyllingen må ha tilstrekkelig sikkerhet mot utglidning i grunnen. Fyllingsskråningen må dekkes med stein av tilstrekkelig størrelse for å hindre utvasking av massene.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn og for å forebygge skade på tiltaket.



5 Klage mv.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages av søker og andre med rettslig klageinteresse innen 3 – tre - uker etter at dette brevet er kommet frem. Se vedlagte *Orientering om klageadgang.*

Klageadgangen må være benyttet før søksmål etter tvistemålsloven § 435, 1. ledd kan reises, jf. tvistemålsloven § 437, 1.ledd.

Det understrekes at det ved avgjørelsen kun er tatt hensyn til reglene i havne- og farvannsloven og ikke annet lov- og regelverk. For eksempel må tiltakshaver selv avklare forholdet til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med kommunen, og forholdet til kulturminnelovgivningen med vedkommende fylkeskommune/sjøfartsmuseum.

Havne- og farvannsloven regulerer ikke nabo- eller eiendomsforhold, og disse forholdene er ikke vurdert i saken. Søkeren er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighetshavere. Kystverket har ikke ansvar for å følge opp dette. Privatrettslige tvister mellom partene avgjøres enten gjennom avtale eller på andre måter, for eksempel av domstolene.

Med hilsen

for Johan Sørensen.

Knut Stenevik
Avdelingssjef

Gro Staveland

Gro Staveland
Overingeniør

Kopi til: Victor Pedersen, Vindenes, 5363 Ågotnes/
Magne J. Pedersen, Ramsøy, 5310 Hauglandshella/
Askøy kommune/ Postboks 323 5325 KLEPPESTØ
Fiskeridirektoratet Region Vest/ Postboks L 6701 MÅLØY
Bergen og Omland Havnevesen/ Postboks 6040 5892 BERGEN

Vedlegg: Godkjent kartutsnitt
Orientering om klageadgang

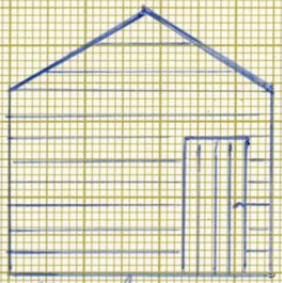


Audun Knudsen Forstandersmuget 2a - 5000 Bergen

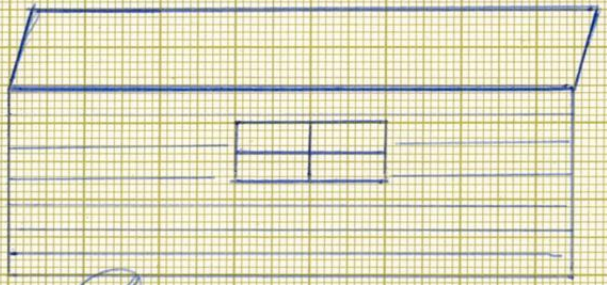
Fasadetegning for naust

Ramsöy g.nr. 20. br.nr 14.3.

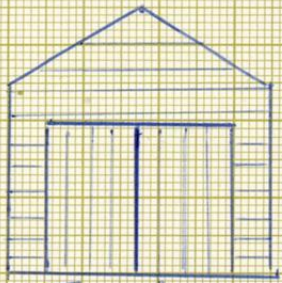
ASKØY TEKN. ETATER
20 APR. 1971
A. nr 503.1



Bakf. 3.50 m



Langde 7.50 m



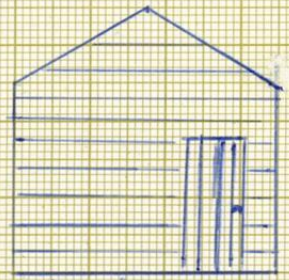
Gavl 4.50 m + kjeve.

Front 3.50 m.

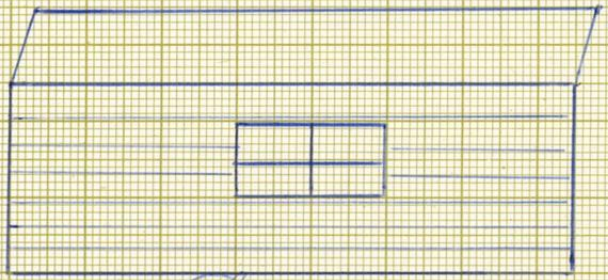
Fu dun Knudsen, Forstandersmuget 2a - 5000 Bergen

Fasadetegning for maūst.
Ramsøy g.nr. 20. br. nr. 143

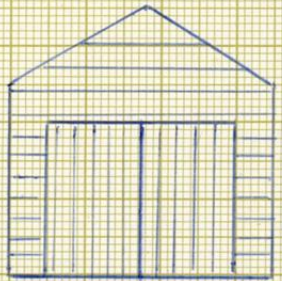
ASKØY TEKN. ETATER
20 NOV. 1984
A. NR. SD3.1



Bak. 3.50 m.



Lengde 7.50 m.



Front 3.50 m.

Høyde 4.50 m. fra gjm.

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsak: 09/1959
Tittel: GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Saknr	Utvalg	Møtedato
345/10	Seksjon plan- og byggesak	03.03.2010
1030/10	Seksjon plan- og byggesak	21.07.2010
81/11	Utvalg for Teknikk og miljø	30.03.2011
218/11	Utvalg for Teknikk og miljø	05.10.2011

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR B-20/0143	
Arkivsaksnr.:	09/1959	30505/11	Dato: 21.09.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE KLAGE PÅ DS 345/10 - 2. GANGS BEHANDLING RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.20 Samlet saksfremstilling med vedlegg, sak 81/11 (første gangs behandling)

Andre saksdokumenter:

Dok.nr.21	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 04.04.11.
Dok.nr.22	Oversendelse til Fylkesmannen i Hordaland, datert 07.04.11.
Dok.nr.23	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 06.04.11.
Dok.nr.24	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 11.04.11.
Dok.nr.25	Foreløpig svar fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 10.06.11.
Dok.nr.26	Fylkesmannen retunerer saken for ny behandling i kommunen, mottatt 24.06.11.
	Øvrige saksdokumenter, se liste i UTM-sak 81/11

Saksopplysninger:

Saken har tidligere vært behandlet som UTM-sak 81/11 i møte 30.03.11, det var foretatt befaring.

Utvalget har i ettertid bedt om å få behandle saken på nytt da det har framkommet nye opplysninger.

Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av kai og flytebrygge i forbindelse med redskapsbod/naust på eiendommen. Tiltakene er oppført i strid med godkjenning i DS 178/08 og DS 404/08 og konsekvensene av vedtak i UTM-sak 81/11 vil være en endring av tiltaket til kai og flytebrygge ihht. opprinnelig godkjenning.

Denne endringen vil innebære uforholdsmessig store terrenginngrep og føre til et mindre hensiktsmessig anlegg.

Vurdering:

Tiltaket slik det ligger i dag vil være mer hensiktsmessig i forhold til bruk og har en bedre estetisk utforming enn tiltaket som opprinnelig ble godkjent på eiendommen.

Ved å godkjenne omsøkt tiltak vil større terrenginngrep unngås. Selv om tiltaket i seg selv kan framstå som dominerende gjør det ikke det sett i sammenheng med omgivelsene. Tiltaket ligger i en fiskerihavn og det er flere kaier og flytebryggeanlegg i området.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.
- Grunnforhold tilsier at tiltakets utstrekning bør være som omsøkt for å kunne tjene formålet.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 30.03.2011 sak 81/11:
Det ble foretatt befaring på stedet.

Deniz Clark (H) foreslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Avstemming:
Deniz Clarks forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 05.10.2011 sak 218/11:

Viggo Kristiansen (AP) foreslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.
- Grunnforhold tilsier at tiltakets utstrekning bør være som omsøkt for å kunne tjene formålet.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Avstemming:
Viggo Kristiansens forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.
- Grunnforhold tilsier at tiltakets utstrekning bør være som omsøkt for å kunne tjene formålet.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

12.10.11 rett utskrift:
Else Gammelsrød

ASKØY KOMMUNE
Sekretariatet

ARKIVEKSEMPLAR

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsak: 09/1959
Tittel: GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Saknr	Utvalg	Møtedato
345/10	Seksjon plan- og byggesak	03.03.2010
1030/10	Seksjon plan- og byggesak	21.07.2010
81/11	Utvalg for Teknikk og miljø	30.03.2011
218/11	Utvalg for Teknikk og miljø	05.10.2011

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR B-20/0143	
Arkivsaksnr.:	09/1959	30505/11	Dato: 21.09.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE KLAGE PÅ DS 345/10 - 2. GANGS BEHANDLING RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.20 Samlet saksfremstilling med vedlegg, sak 81/11 (første gangs behandling)

Andre saksdokumenter:

Dok.nr.21	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 04.04.11.
Dok.nr.22	Oversendelse til Fylkesmannen i Hordaland, datert 07.04.11.
Dok.nr.23	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 06.04.11.
Dok.nr.24	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 11.04.11.
Dok.nr.25	Foreløpig svar fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 10.06.11.
Dok.nr.26	Fylkesmannen retunerer saken for ny behandling i kommunen, mottatt 24.06.11.
	Øvrige saksdokumenter, se liste i UTM-sak 81/11

Saksopplysninger:

Saken har tidligere vært behandlet som UTM-sak 81/11 i møte 30.03.11, det var foretatt befaring.

Utvalget har i ettertid bedt om å få behandle saken på nytt da det har framkommet nye opplysninger.

Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av kai og flytebrygge i forbindelse med redskapsbod/naust på eiendommen. Tiltakene er oppført i strid med godkjenning i DS 178/08 og DS 404/08 og konsekvensene av vedtak i UTM-sak 81/11 vil være en endring av tiltaket til kai og flytebrygge ihht. opprinnelig godkjenning.

Denne endringen vil innebære uforholdsmessig store terrenginngrep og føre til et mindre hensiktsmessig anlegg.

Vurdering:

Tiltaket slik det ligger i dag vil være mer hensiktsmessig i forhold til bruk og har en bedre estetisk utforming enn tiltaket som opprinnelig ble godkjent på eiendommen.

Ved å godkjenne omsøkt tiltak vil større terrenginngrep unngås. Selv om tiltaket i seg selv kan framstå som dominerende gjør det ikke det sett i sammenheng med omgivelsene. Tiltaket ligger i en fiskerihavn og det er flere kaier og flytebryggeanlegg i området.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.
- Grunnforhold tilsier at tiltakets utstrekning bør være som omsøkt for å kunne tjene formålet.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 30.03.2011 sak 81/11:
Det ble foretatt befaring på stedet.

Deniz Clark (H) foreslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Avstemming:
Deniz Clarks forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 05.10.2011 sak 218/11:

Viggo Kristiansen (AP) foreslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.
- Grunnforhold tilsier at tiltakets utstrekning bør være som omsøkt for å kunne tjene formålet.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Avstemming:
Viggo Kristiansens forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.
- Grunnforhold tilsier at tiltakets utstrekning bør være som omsøkt for å kunne tjene formålet.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

12.10.11 rett utskrift:
Else Gammelsrød

ASKØY KOMMUNE

ARKIVEKSEMPLAR

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR B-20/0143	
Arkivsaksnr.:	09/1959	30505/11	Dato: 21.09.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE KLAGE PÅ DS 345/10 - 2. GANGS BEHANDLING RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.20 Samlet saksfremstilling med vedlegg, sak 81/11 (første gangs behandling)

Andre saksdokumenter:

Dok.nr.21	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 04.04.11.
Dok.nr.22	Oversendelse til Fylkesmannen i Hordaland, datert 07.04.11.
Dok.nr.23	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 06.04.11.
Dok.nr.24	Skriv fra tiltakshaver, mottatt 11.04.11.
Dok.nr.25	Foreløpig svar fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 10.06.11.
Dok.nr.26	Fylkesmannen retunerer saken for ny behandling i kommunen, mottatt 24.06.11.
	Øvrige saksdokumenter, se liste i UTM-sak 81/11

Saksopplysninger:

Saken har tidligere vært behandlet som UTM-sak 81/11 i møte 30.03.11, det var foretatt befaring.

Utvalget har i ettertid bedt om å få behandle saken på nytt da det har framkommet nye opplysninger.

Det er tidligere gitt tillatelse til oppføring av kai og flytebrygge i forbindelse med redskapsbod/naust på eiendommen. Tiltakene er oppført i strid med godkjenning i DS 178/08 og DS 404/08 og konsekvensene av vedtak i UTM-sak 81/11 vil være en endring av tiltaket til kai og flytebrygge ihht. opprinnelig godkjenning.

Denne endringen vil innebære uforholdsmessig store terrenginngrep og føre til et mindre hensiktsmessig anlegg.

Vurdering:

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390 **Direkte innvalg:** 56158036
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr 6515.06.05509

Tiltaket slik det ligger i dag vil være mer hensiktsmessig i forhold til bruk og har en bedre estetisk utforming enn tiltaket som opprinnelig ble godkjent på eiendommen.

Ved å godkjenne omsøkt tiltak vil større terrenginngrep unngås. Selv om tiltaket i seg selv kan framstå som dominerende gjør det ikke det sett i sammenheng med omgivelsene. Tiltaket ligger i en fiskerihavn og det er flere kaier og flytebryggeanlegg i området.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Jan Tore Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde, bestemmelse 3.2.2.1 d) og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- Formålet med tiltaket er ikke endret i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjenning.
- Tiltaket er tilpasset omgivelsene i en allerede tett utbygget fiskerihavn.
- Grunnforhold tilsier at tiltakets utstrekning bør være som omsøkt for å kunne tjene formålet.

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Rådmannen i Askøy, Kleppestø 21.09.11

Knut K. Natlandsmyr
fagsjef for arealbruk

Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390 **Direkte innvalg:** 56158036
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 5202 05 83150

Dok. 22
Eksp.

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for stabsenheter
Administrative fellestjenester

Kleppestø 07.04.2011

9

Fylkesmannen i Hordaland
Justis-og forvaltningsavdelinga
Postboks 7310
5020 BERGEN

fmhopostmottak@fylkesmannen.no

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	09/1959-28	Hilde Birgitte Kalleklev	56158036	11059/11	GBNR B-20/0143

MV - GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE -KLAGE PÅ DS 345/10 RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Fra møtet i Utvalg for Teknikk og miljø den 30.03.2011, saksnr 81/11

De underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

En gjør oppmerksom på at saken er gitt oppsettende virkning.

Saken oversendes Dem for endelig avgjørelse med følgende dokumenter vedlagt:

	Samlet saksfremstilling UTM 81/11
Dok.nr.13	DS 345/10, avslag, dat. 03.03.10.
Dok.nr.18	Klage på DS 234/10, mottatt 26.04.10.
Dok.nr.18a	Foto, mottatt 26.04.10.
Dok.nr.18b	Kart M1: 4254, mottatt 26.04.10.

Andre ikke vedlagte dokumenter kan etterspørres hos saksbehandler.

Dok.nr.1	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1a	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1b	Tegning, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1c	Kart M1:500, mottatt 15.07.09.

Dok.nr.1d Foto, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.2 Nabomerknad, mottatt 23.07.09.
Dok.nr.3 Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 07.08.09.
Dok.nr.4 Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 13.08.09.
Dok.nr.4a Foto, mottatt 13.08.09.
Dok.nr.5 Manglende dokumentasjon, mottatt 17.08.09.
Dok.nr.6 Manglende dokumentasjon, mottatt 18.09.09.
Dok.nr.7 Manglende dokumentasjon, mottatt 28.09.09.
Dok.nr.8 Skriv fra tiltakshaver, søknad om disp, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8a Tegninger, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8b Tegninger, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8c Kart M1:500, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.9 Søknad om ansvarsrett som selvbygger, mottatt 06.01.10.
Dok.nr.10 Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 07.01.10.
Dok.nr.11 Erklæring fra eier av gnr. 20 bnr. 2, mottatt 20.01.10.
Dok.nr.12 Uttale til dispensasjon, Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 22.02.10.
Dok.nr.14 Søknad om utsatt klagefrist, mottatt 09.03.10.
Dok.nr.15 Skriv fra Avd. for Arealbruk, utsatt klagefrist, dat. 10.03.10.
Dok.nr.16 Skriv fra tiltakshaver, forespørsel om møte, mottatt 06.04.10.
Dok.nr.17 Foto, mottatt 16.04.10.
Dok.nr.19 Skriv fra Avd. for Arealbruk, foreløpig svarbrev, dat 21.07.10.

Ytterligere opplysninger kan fås ved henvendelser til vår saksbehandler Hilde Birgitte Kalleklev, Tlf. 56 15 80 36.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE
Else K. Bjørkhaug
Else Kvernøy Bjørkhaug
Sjef administrative fellestjenester

Iselin S Isaksen
Iselin Stjerne Isaksen

Kopi: Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD

ASKØY KOMMUNE

ARKIVEKSEMPLAR

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR B-20/0143	
Arkivsaksnr.:	09/1959	937/11	Dato: 12.01.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 143,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE KLAGE PÅ DS 345/10 RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse. Forøvrig opplyses det om at det i saken er gitt oppsettende virkning.

Alternativ 2:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.13	DS 345/10, avslag, dat. 03.03.10.
Dok.nr.18	Klage på DS 234/10, mottatt 26.04.10.
Dok.nr.18a	Foto, mottatt 26.04.10.
Dok.nr.18b	Kart M1: 4254, mottatt 26.04.10.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Dok.nr.1	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1a	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1b	Tegning, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1c	Kart M1:500, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1d	Foto, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.2	Nabomerknad, mottatt 23.07.09.
Dok.nr.3	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 07.08.09.
Dok.nr.4	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 13.08.09.
Dok.nr.4a	Foto, mottatt 13.08.09.
Dok.nr.5	Manglende dokumentasjon, mottatt 17.08.09.
Dok.nr.6	Manglende dokumentasjon, mottatt 18.09.09.
Dok.nr.7	Manglende dokumentasjon, mottatt 28.09.09.
Dok.nr.8	Skriv fra tiltakshaver, søknad om disp, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8a	Tegninger, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8b	Tegninger, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8c	Kart M1:500, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.9	Søknad om ansvarsrett som selvbygger, mottatt 06.01.10.
Dok.nr.10	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 07.01.10.
Dok.nr.11	Erklæring fra eier av gnr. 20 bnr. 2, mottatt 20.01.10.

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390 **Direkte innvalg:** 56158036
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr 6515.06.05509

Dok.nr.12 Uttale til dispensasjon, Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 22.02.10.
Dok.nr.14 Søknad om utsatt klagefrist, mottatt 09.03.10.
Dok.nr.15 Skriv fra Avd. for Arealbruk, utsatt klagefrist, dat. 10.03.10.
Dok.nr.16 Skriv fra tiltakshaver, forespørsel om møte, mottatt 06.04.10.
Dok.nr.17 Foto, mottatt 16.04.10.
Dok.nr.19 Skriv fra Avd. for Arealbruk, foreløpig svarbrev, dat 21.07.10.

Saksopplysninger:

Det er 15.07.09 mottatt søknad om kai og flytebrygge på eiendommen gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy. Tiltaket omfatter utvidelse av kai fra ca. 36m2 til ca. 75m2, og utvidelse av flytebrygge fra 3,5m x 6,0m til 2m x 12m, samt utlegging av tre utliggere à seks meter. Det gjøres oppmerksom på at søknaden ikke omfatter den delen av kaien som ligger på gnr. 20 bnr. 102/175.

Det er tidligere gitt tillatelse til kai og flytebrygge i forbindelse med oppføring av redskapsbod/naust på eiendommen bnr. 143, jf. DS 178/08 av 25.01.08 og DS 404/08 av 27.02.08. Omsøkte tiltak omtales av tiltakshaver som en revidert søknad, men endringen omsøkes som et nytt tiltak.

Utvidelse av kai og flytebrygge er avslått i DS 345/10 av 03.03.10 (dok. nr. 13, følger vedlagt).

Tiltak for bygging av kai og utlegging av flytebrygge er i strid med kommuneplanens arealformål, (boligområde,) og kommuneplanens bestemmelser pkt. 3.2.2.1.e (søknadspliktige tiltak må legges utenfor funksjonelle strandsone, minimum 30 meter fra sjø), og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt. Tiltaket krever også dispensasjon fra sjøarealets formål, som er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder).

Tiltakshaver har i skriv mottatt 26.04.10 påklaget DS 345/10 (dok. nr. 18). Klage følger vedlagt i sin helhet og nedenfor gjengis kun hovedpunktene:

- Tiltakshaver har handlet i den tro at nødvendige tillatelser har vært gitt. Dette pga. flere forhold, men i hovedsak pga. at Kystverket har innvilget tillatelse etter Havneloven.
- Dersom utvidelse av kai og flytebrygge hadde vært omsøkt tidligere ville søknaden blitt behandlet etter "gammel" plan- og bygningslov med bestemmelser om at bygge- og deleforbudet i strandsonen ikke gjelder i tilfeller der det er nødvendig for fangst- og fiskerinæringen eller brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjent kai, flytebrygge, båtopptrekk, båtopplag og naust.
- Formålet med tiltaket er ikke endret.
- Tiltaket er ikke dominerende, anlegget ligger fint i sjøen.
- Det viste seg mer langgrunnt en forutsatt. Langgrunne og dybdeforhold på stedet tilsier tiltakets størrelse.

Det er i DS 345/10 gitt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Vedtaket er gitt oppsettende virkning i DS 1030/10 og kan ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Vurdering:

Det foreligger tillatelse til bygging av kai (ca. 50m2) og utlegging av flytebrygge (3,5m x 6,0m) i tilknytning til dobbel redskapsbod/naust på eiendommene bnr. 143 og 378 i DS 175/08 av 25.01.08.

Kai og flytebrygge ble vurdert å ikke utløse krav om dispensasjon etter gjeldene praksis i 2008. Administrasjonen vurderer omsøkte tiltak som en betydelig utvidelse av tidligere godkjent tiltak, og at utvidelsen vil kreve dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Det omsøkte arealet ligger som boligområde og FFFN i kommuneplanens arealdel. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens formål og bestemmelser.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Endringen vil medføre betydelig økt kaiareal i forhold til opprinnelig godkjenning, i tillegg til at det totale anlegget vil strekke seg ca. 11m lenger ut i sjø enn godkjent kai og flytebrygge, regnet fra midten av eksisterende naust.

Omsøkte eiendom er beliggende i et område med mye bebyggelse i strandsonen. Tiltaket vurderes som svært dominerende. Godkjenning av tiltaket som omsøkt vil også kunne skape presedens for etablering av flytebryggeanlegg på øvrige eiendommer i området.

Administrasjonen kan ikke se at langgrunne og dybdeforhold på stedet må medføre utvidelse av kai og flytebrygge av en slik grad som omsøkte tiltak tilsier, for å sikre ilandstigning. Det er administrasjonens vurdering at dispensasjonspraksis i langgrunne områder må være restriktiv av hensyn til biologiskmangfold og viktige naturverdier, som er et av hensynene bak pbl § 1-8. At områdets dybdeforhold og at det er langgrunt ikke har vært forutsatt av tiltakshaver i opprinnelig søknad er en svikt i prosjekteringen, dybdeforhold burde vært kjent i forkant av innsending av første søknad. Dette kan ikke tillegges avgjørende vekt i behandling av dispensasjonsspørsmålet.

Det trekkes fram av tiltakshaver at det ble handlet i den tro at alle nødvendige tillatelser forelå etter at det var innhentet tillatelse fra Kystverket. Administrasjonen stiller seg undrene til dette da det i alle vedtak fra Kystverket understrekes at:
Det ved avgjørelsen kun er tatt hensyn til reglene i havne- og farvannsloven og ikke annet lov- og regelverk. For eksempel må tiltakshaver selv avklare forholdet til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med kommunen.

Det vises i klage til at tiltaket burde vært behandlet etter "gammel" plan- og bygningslov med bestemmelser om at bygge- og deleforbudet i strandsonen ikke gjelder i tilfeller der det er nødvendig for fangst- og fiskerinæringen eller brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst. Administrasjonen kan ikke se at disse bestemmelsene ville fått betydning for utfallet av saken da det ikke foreligger dokumentasjon på at noen av tiltakshaverne er registrert i fiskerimanntallet, og da eiendommen også vil være tilgjengelig uten utvidelse av kai og flytebrygge.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- (...)

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Dette vedtaket kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2.

Rådmannen i Askøy, Kleppestø 24.01.11.

Knut K. Natlandsmyr
fagsjef for arealbruk

for Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390 **Direkte innvalg:** 56158036
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 5202 05 83150

ARKIVEKSEMPLAR

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsak: 09/1959
Tittel: GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Saknr	Utvalg	Møtedato
345/10	Seksjon plan- og byggesak	03.03.2010
1030/10	Seksjon plan- og byggesak	21.07.2010
81/11	Utvalg for Teknikk og miljø	30.03.2011

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR B-20/0143	
Arkivsaksnr.:	09/1959	937/11	Dato: 12.01.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 143,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE KLAGE PÅ DS 345/10 RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse. Forøvrig opplyses det om at det i saken er gitt oppsettende virkning.

Alternativ 2:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.13	DS 345/10, avslag, dat. 03.03.10.
Dok.nr.18	Klage på DS 234/10, mottatt 26.04.10.
Dok.nr.18a	Foto, mottatt 26.04.10.
Dok.nr.18b	Kart M1: 4254, mottatt 26.04.10.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Dok.nr.1	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1a	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1b	Tegning, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1c	Kart M1:500, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1d	Foto, mottatt 15.07.09.

Dok.nr.2	Nabomerknad, mottatt 23.07.09.
Dok.nr.3	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 07.08.09.
Dok.nr.4	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 13.08.09.
Dok.nr.4a	Foto, mottatt 13.08.09.
Dok.nr.5	Manglende dokumentasjon, mottatt 17.08.09.
Dok.nr.6	Manglende dokumentasjon, mottatt 18.09.09.
Dok.nr.7	Manglende dokumentasjon, mottatt 28.09.09.
Dok.nr.8	Skriv fra tiltakshaver, søknad om disp, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8a	Tegninger, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8b	Tegninger, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8c	Kart M1:500, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.9	Søknad om ansvarsrett som selvbygger, mottatt 06.01.10.
Dok.nr.10	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 07.01.10.
Dok.nr.11	Erklæring fra eier av gnr. 20 bnr. 2, mottatt 20.01.10.
Dok.nr.12	Uttale til dispensasjon, Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 22.02.10.
Dok.nr.14	Søknad om utsatt klagefrist, mottatt 09.03.10.
Dok.nr.15	Skriv fra Avd. for Arealbruk, utsatt klagefrist, dat. 10.03.10.
Dok.nr.16	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel om møte, mottatt 06.04.10.
Dok.nr.17	Foto, mottatt 16.04.10.
Dok.nr.19	Skriv fra Avd. for Arealbruk, foreløpig svarbrev, dat 21.07.10.

Saksopplysninger:

Det er 15.07.09 mottatt søknad om kai og flytebrygge på eiendommen gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy. Tiltaket omfatter utvidelse av kai fra ca. 36m2 til ca. 75m2, og utvidelse av flytebrygge fra 3,5m x 6,0m til 2m x 12m, samt utlegging av tre utliggere à seks meter. Det gjøres oppmerksom på at søknaden ikke omfatter den delen av kaien som ligger på gnr. 20 bnr. 102/175.

Det er tidligere gitt tillatelse til kai og flytebrygge i forbindelse med oppføring av redskapsbod/naust på eiendommen bnr. 143, jf. DS 178/08 av 25.01.08 og DS 404/08 av 27.02.08. Omsøkte tiltak omtales av tiltakshaver som en revidert søknad, men endringen omsøkes som et nytt tiltak.

Utvidelse av kai og flytebrygge er avslått i DS 345/10 av 03.03.10 (dok. nr. 13, følger vedlagt).

Tiltak for bygging av kai og utlegging av flytebrygge er i strid med kommuneplanens arealformål, (boligområde,) og kommuneplanens bestemmelser pkt. 3.2.2.1.e (søknadspliktige tiltak må legges utenfor funksjonelle strandsone, minimum 30 meter fra sjø), og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt. Tiltaket krever også dispensasjon fra sjøarealets formål, som er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder).

Tiltakshaver har i skriv mottatt 26.04.10 påklaget DS 345/10 (dok. nr. 18). Klage følger vedlagt i sin helhet og nedenfor gjengis kun hovedpunktene:

- Tiltakshaver har handlet i den tro at nødvendige tillatelser har vært gitt. Dette pga. flere forhold, men i hovedsak pga. at Kystverket har innvilget tillatelse etter Havneloven.
- Dersom utvidelse av kai og flytebrygge hadde vært omsøkt tidligere ville søknaden blitt behandlet etter "gammel" plan- og bygningslov med bestemmelser om at bygge- og deleforbudet i strandsonen ikke gjelder i tilfeller der det er nødvendig for fangst- og fiskerinæringen eller brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjent kai, flytebrygge, båtopptrekk, båtopplag og naust.
- Formålet med tiltaket er ikke endret.

- Tiltaket er ikke dominerende, anlegget ligger fint i sjøen.
- Det viste seg mer langgrunnt en forutsatt. Langgrunne og dybdeforhold på stedet tilsier tiltakets størrelse.

Det er i DS 345/10 gitt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Vedtaket er gitt oppsettende virkning i DS 1030/10 og kan ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Vurdering:

Det foreligger tillatelse til bygging av kai (ca. 50m2) og utlegging av flytebrygge (3,5m x 6,0m) i tilknytning til dobbel redskapsbod/naust på eiendommene bnr. 143 og 378 i DS 175/08 av 25.01.08.
Kai og flytebrygge ble vurdert å ikke utløse krav om dispensasjon etter gjeldene praksis i 2008. Administrasjonen vurderer omsøkte tiltak som en betydelig utvidelse av tidligere godkjent tiltak, og at utvidelsen vil kreve dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Det omsøkte arealet ligger som boligområde og FFFN i kommuneplanens arealdel. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens formål og bestemmelser.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Endringen vil medføre betydelig økt kaiareal i forhold til opprinnelig godkjenning, i tillegg til at det totale anlegget vil strekke seg ca. 11m lenger ut i sjø enn godkjent kai og flytebrygge, regnet fra midten av eksisterende naust.

Omsøkte eiendom er beliggende i et område med mye bebyggelse i strandsonen. Tiltaket vurderes som svært dominerende. Godkjenning av tiltaket som omsøkt vil også kunne skape presedens for etablering av flytebryggeanlegg på øvrige eiendommer i området.

Administrasjonen kan ikke se at langgrunne og dybdeforhold på stedet må medføre utvidelse av kai og flytebrygge av en slik grad som omsøkte tiltak tilsier, for å sikre ilandstigning. Det er administrasjonens vurdering at dispensasjonspraksis i langgrunne områder må være restriktiv av hensyn til biologiskmangfold og viktige naturverdier, som er et av hensynene bak pbl § 1-8. At områdets dybdeforhold og at det er langgrunt ikke har vært forutsatt av tiltakshaver i opprinnelig søknad er en svikt i prosjekteringen, dybdeforhold burde vært kjent i forkant av innsending av første søknad. Dette kan ikke tillegges avgjørende vekt i behandling av dispensasjonsspørsmålet.

Det trekkes fram av tiltakshaver at det ble handlet i den tro at alle nødvendige tillatelser forelå etter at det var innhentet tillatelse fra Kystverket. Administrasjonen stiller seg undrene til dette da det i alle vedtak fra Kystverket understrekes at:

Det ved avgjørelsen kun er tatt hensyn til reglene i havne- og farvannsloven og ikke annet lov- og regelverk. For eksempel må tiltakshaver selv avklare forholdet til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med kommunen.

Det vises i klage til at tiltaket burde vært behandlet etter "gammel" plan- og bygningslov med bestemmelser om at bygge- og deleforbudet i strandsonen ikke gjelder i tilfeller der det er nødvendig for fangst- og fiskerinæringen eller brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst. Administrasjonen kan ikke se at disse bestemmelsene ville fått betydning for utfallet av saken da det ikke foreligger dokumentasjon på at noen av tiltakshaverne er registrert i fiskerimanntallet, og da eiendommen også vil være tilgjengelig uten utvidelse av kai og flytebrygge.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- (...)

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Dette vedtaket kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 30.03.2011 sak 81/11:
Det ble foretatt befaring på stedet.

Deniz Clark (H) foreslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Avstemming:
Deniz Clarks forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

05.04.2011 rett utskrift:
Else Gammelsrød

SAMLET SAKSFREMSTILLING

Arkivsak: 09/1959
Tittel: GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Saknr	Utvalg	Møtedato
345/10	Seksjon plan- og byggesak	03.03.2010
1030/10	Seksjon plan- og byggesak	21.07.2010
81/11	Utvalg for Teknikk og miljø	30.03.2011

SAKSUTREDNING

Saksbehandler:	Hilde Birgitte Kalleklev	Arkiv: GBNR B-20/0143	
Arkivsaksnr.:	09/1959	937/11	Dato: 12.01.2011

Avgjøres av: Utvalg for teknikk og miljø

Behandles i følgende utvalg: Utvalg for teknikk og miljø

GNR. 20 BNR. 143,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE KLAGE PÅ DS 345/10 RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

Videre saksgang:

Alternativ 1:
Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse. Forøvrig opplyses det om at det i saken er gitt oppsettende virkning.

Alternativ 2:
Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Vedlegg:

Dok.nr.13	DS 345/10, avslag, dat. 03.03.10.
Dok.nr.18	Klage på DS 234/10, mottatt 26.04.10.
Dok.nr.18a	Foto, mottatt 26.04.10.
Dok.nr.18b	Kart M1: 4254, mottatt 26.04.10.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Dok.nr.1	Søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1a	Gjenpart av nabovarsel, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1b	Tegning, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1c	Kart M1:500, mottatt 15.07.09.
Dok.nr.1d	Foto, mottatt 15.07.09.

Dok.nr.2	Nabomerknad, mottatt 23.07.09.
Dok.nr.3	Skriv fra Avd. for Arealbruk, mangelskriv, dat. 07.08.09.
Dok.nr.4	Skriv fra tiltakshaver, kommentar til nabomerknad, mottatt 13.08.09.
Dok.nr.4a	Foto, mottatt 13.08.09.
Dok.nr.5	Manglende dokumentasjon, mottatt 17.08.09.
Dok.nr.6	Manglende dokumentasjon, mottatt 18.09.09.
Dok.nr.7	Manglende dokumentasjon, mottatt 28.09.09.
Dok.nr.8	Skriv fra tiltakshaver, søknad om disp, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8a	Tegninger, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8b	Tegninger, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.8c	Kart M1:500, mottatt 04.01.10.
Dok.nr.9	Søknad om ansvarsrett som selvbygger, mottatt 06.01.10.
Dok.nr.10	Skriv fra Avd. for Arealbruk, oversendelse, dat. 07.01.10.
Dok.nr.11	Erklæring fra eier av gnr. 20 bnr. 2, mottatt 20.01.10.
Dok.nr.12	Uttale til dispensasjon, Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 22.02.10.
Dok.nr.14	Søknad om utsatt klagefrist, mottatt 09.03.10.
Dok.nr.15	Skriv fra Avd. for Arealbruk, utsatt klagefrist, dat. 10.03.10.
Dok.nr.16	Skriv fra tiltakshaver, forespørsel om møte, mottatt 06.04.10.
Dok.nr.17	Foto, mottatt 16.04.10.
Dok.nr.19	Skriv fra Avd. for Arealbruk, foreløpig svarbrev, dat 21.07.10.

Saksopplysninger:

Det er 15.07.09 mottatt søknad om kai og flytebrygge på eiendommen gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy. Tiltaket omfatter utvidelse av kai fra ca. 36m2 til ca. 75m2, og utvidelse av flytebrygge fra 3,5m x 6,0m til 2m x 12m, samt utlegging av tre utliggere à seks meter. Det gjøres oppmerksom på at søknaden ikke omfatter den delen av kaien som ligger på gnr. 20 bnr. 102/175.

Det er tidligere gitt tillatelse til kai og flytebrygge i forbindelse med oppføring av redskapsbod/naust på eiendommen bnr. 143, jf. DS 178/08 av 25.01.08 og DS 404/08 av 27.02.08. Omsøkte tiltak omtales av tiltakshaver som en revidert søknad, men endringen omsøkes som et nytt tiltak.

Utvidelse av kai og flytebrygge er avslått i DS 345/10 av 03.03.10 (dok. nr. 13, følger vedlagt).

Tiltak for bygging av kai og utlegging av flytebrygge er i strid med kommuneplanens arealformål, (boligområde,) og kommuneplanens bestemmelser pkt. 3.2.2.1.e (søknadspliktige tiltak må legges utenfor funksjonelle strandsone, minimum 30 meter fra sjø), og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt. Tiltaket krever også dispensasjon fra sjøarealets formål, som er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder).

Tiltakshaver har i skriv mottatt 26.04.10 påklaget DS 345/10 (dok. nr. 18). Klage følger vedlagt i sin helhet og nedenfor gjengis kun hovedpunktene:

- Tiltakshaver har handlet i den tro at nødvendige tillatelser har vært gitt. Dette pga. flere forhold, men i hovedsak pga. at Kystverket har innvilget tillatelse etter Havneloven.
- Dersom utvidelse av kai og flytebrygge hadde vært omsøkt tidligere ville søknaden blitt behandlet etter "gammel" plan- og bygningslov med bestemmelser om at bygge- og deleforbudet i strandsonen ikke gjelder i tilfeller der det er nødvendig for fangst- og fiskerinæringen eller brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst.
- Arealet i strandsonen er ikke utvidet i forhold til opprinnelig godkjent kai, flytebrygge, båtopptrekk, båtopplag og naust.
- Formålet med tiltaket er ikke endret.

- Tiltaket er ikke dominerende, anlegget ligger fint i sjøen.
- Det viste seg mer langgrunnt en forutsatt. Langgrunne og dybdeforhold på stedet tilsier tiltakets størrelse.

Det er i DS 345/10 gitt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt. Vedtaket er gitt oppsettende virkning i DS 1030/10 og kan ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Vurdering:

Det foreligger tillatelse til bygging av kai (ca. 50m2) og utlegging av flytebrygge (3,5m x 6,0m) i tilknytning til dobbel redskapsbod/naust på eiendommene bnr. 143 og 378 i DS 175/08 av 25.01.08.
Kai og flytebrygge ble vurdert å ikke utløse krav om dispensasjon etter gjeldene praksis i 2008. Administrasjonen vurderer omsøkte tiltak som en betydelig utvidelse av tidligere godkjent tiltak, og at utvidelsen vil kreve dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Det omsøkte arealet ligger som boligområde og FFFN i kommuneplanens arealdel. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens formål og bestemmelser.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Endringen vil medføre betydelig økt kaiareal i forhold til opprinnelig godkjenning, i tillegg til at det totale anlegget vil strekke seg ca. 11m lenger ut i sjø enn godkjent kai og flytebrygge, regnet fra midten av eksisterende naust.

Omsøkte eiendom er beliggende i et område med mye bebyggelse i strandsonen. Tiltaket vurderes som svært dominerende. Godkjenning av tiltaket som omsøkt vil også kunne skape presedens for etablering av flytebryggeanlegg på øvrige eiendommer i området.

Administrasjonen kan ikke se at langgrunne og dybdeforhold på stedet må medføre utvidelse av kai og flytebrygge av en slik grad som omsøkte tiltak tilsier, for å sikre ilandstigning. Det er administrasjonens vurdering at dispensasjonspraksis i langgrunne områder må være restriktiv av hensyn til biologiskmangfold og viktige naturverdier, som er et av hensynene bak pbl § 1-8. At områdets dybdeforhold og at det er langgrunt ikke har vært forutsatt av tiltakshaver i opprinnelig søknad er en svikt i prosjekteringen, dybdeforhold burde vært kjent i forkant av innsending av første søknad. Dette kan ikke tillegges avgjørende vekt i behandling av dispensasjonsspørsmålet.

Det trekkes fram av tiltakshaver at det ble handlet i den tro at alle nødvendige tillatelser forelå etter at det var innhentet tillatelse fra Kystverket. Administrasjonen stiller seg undrene til dette da det i alle vedtak fra Kystverket understrekes at:

Det ved avgjørelsen kun er tatt hensyn til reglene i havne- og farvannsloven og ikke annet lov- og regelverk. For eksempel må tiltakshaver selv avklare forholdet til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med kommunen.

Det vises i klage til at tiltaket burde vært behandlet etter "gammel" plan- og bygningslov med bestemmelser om at bygge- og deleforbudet i strandsonen ikke gjelder i tilfeller der det er nødvendig for fangst- og fiskerinæringen eller brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst. Administrasjonen kan ikke se at disse bestemmelsene ville fått betydning for utfallet av saken da det ikke foreligger dokumentasjon på at noen av tiltakshaverne er registrert i fiskerimanntallet, og da eiendommen også vil være tilgjengelig uten utvidelse av kai og flytebrygge.

RÅDMANNENS KONKLUSJON:

Alternativ 1:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Alternativ 2:
Utvalg for teknikk og miljø tar klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10, til følge i den utstrekning det følger av vedtaket her.

Utvalget er positiv til å innvilge dispensasjon fra kommuneplanens arealformål, boligområde og FFFN for oppføring av kai og utlegging av flytebrygge på gnr. 20, bnr. 143 og 378 med bakgrunn i følgende begrunnelse:

- (...)

Saken sendes tilbake til administrasjonen for videre behandling etter plan- og bygningsloven, og utforming av endelig vedtak.

Dette vedtaket kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven § 2.

Møtebehandling Utvalg for Teknikk og miljø den 30.03.2011 sak 81/11:
Det ble foretatt befaring på stedet.

Deniz Clark (H) foreslo:
Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

440

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Avstemming:
Deniz Clarks forslag: Enstemmig

Vedtak:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10 til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Utvalget viser til administrasjonens begrunnelse slik den er gjengitt i saksfremstillingen.

Utvalget opprettholder vedtak av 03.03.10, DS 234/10.

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

05.04.2011 rett utskrift:
Else Gammelsrød

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

~~502~~ 441

vedl 04.05: Dok. nr. 1

Kleppestø 03.03.20

Rita Dora Olsen
Ravnestølen 116

5171 LODDEFJORD

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	09/1959-16	Siril Bente Langhelle	56 15 81 31	6505/10	GBNR B-20/0143

DS - GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

AVSLAG PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, pbl § 93.
PÅLEGG OM RETTING OG ILEGGING AV TVANGSMULKT, pbl. §§ 113 og 116a.

Saken er behandlet som saksnr DS 345/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- Skriv fra eier av gnr. 20 bnr. 102, mottatt 05.06.09.
- Søknad om tillatelse til tiltak, gjenpart av nabovarsel, plantegning, situasjonskart og bilder, mottatt 15.07.09.
- Merknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102, mottatt 23.07.09.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 07.08.09.
- Kommentar til merknad og bilder, mottatt 13.08.09.
- Kopi av godkjenning fra Kystverket, mottatt 17.08.09.
- E-post fra tiltakshaver, mottatt 18.09.09.
- Søknad om ansvarsrett og kontrollerklæring, mottatt 28.10.09.
- Redegjørelse, plantegning, situasjonskart og bilder, mottatt 04.01.10.
- Søknad om ansvarsrett, mottatt 06.01.10.
- Kopi av søknad oversendt uttaleinstanser, dat. 07.01.10.
- Erklæring, mottatt 20.01.10.
- Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 22.02.10.

KOMMENTAR:

Det vises til søknad om kai og flytebrygge på eiendommen gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy, mottatt 15.07.09. Tiltaket omfatter utvidelse av kai fra ca. 50m2 til ca. 130m2, og utvidelse av flytebrygge fra 3,5m x 6,0m til 2m x 12m, samt utlegging av tre utliggere à seks meter. Det gjøres oppmerksom på at søknaden ikke omfatter den delen av kaien som ligger på gnr. 20 bnr. 102/175.

Det er tidligere gitt tillatelse til kai og flytebrygge i forbindelse med oppføring av redskapsbod/naust på eiendommen bnr. 143, jf. DS 178/08 av 25.01.08 og DS 404/08 av 27.02.08. Omsøkte tiltak omtales av tiltakshaver som en revidert søknad, men endringen omsøkes som et nytt tiltak.

Bygningsmyndighetene har blitt gjort oppmerksom på at utvidelse av kai og etablering av flytebryggeanlegg er utført i skriv fra nabo på gnr. 20 bnr. 102, Magne Pedersen, mottatt 05.06.09. Bygningsmyndighetene ser alvorlig på at tiltak utføres uten at det foreligger tillatelse.

Bygget dobbel redskapsbod/naust på eiendommen er heller ikke oppført/plassert i samsvar med godkjenning. Endringen er omsøkt i egen sak.

Tiltak for bygging av kai og utlegging av flytebrygge er i strid med kommuneplanens arealformål, boligområde, og Pbl. § 1-8 (forbud mot bygging innenfor 100-metersbeltet langs sjø), og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt. Tiltaket krever også dispensasjon fra sjøarealets formål, som er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder).

Det søkes om dispensasjon på bakgrunn av følgende:
- Dybdeforhold og tilflott mot øst. Det er langgrunt. Eksisterende avløpsledning på stedet.
- Eiendomsforhold gjør forskyvning av kai nødvendig.
- Behov for bedre utnyttelse av sjøområdet utenfor kaien.

Tiltakshavere mener dagens anlegg ikke vil kreve ytterligere dispensasjon enn det som allerede er gitt. Bygningsmyndighetene vurderer omsøkte tiltak som en betydelig utvidelse av tidligere godkjent tiltak, og at utvidelsen vil kreve dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Kystverket har godkjent omsøkte utvidelse i vedtak av 05.05.08 og 01.09.08.

Søknaden har vært oversendt Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid og Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdeling for uttale mht. dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og kommuneplanens bestemmelser.

Det er ikke mottatt uttale fra Hordaland fylkeskommune.

Fylkesmannen i Hordaland fraråder dispensasjon i uttale mottatt 22.02.10. Det fremheves at det aktuelle området bærer preg av uheldige arealdisponeringer og privatisering av strandsonen, og at omsøkte tiltak vil medføre ytterligere nedbygging av strandsonen. Fylkesmannen vil på det sterkeste anbefale at området blir regulert før det blir åpnet for videre utbygging.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med Pbl. § 94 nr. 3, og det er mottatt en nabomerknad i saken.

Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, Magne Pedersen:
Magne Pedersen vil ikke godkjenne planer om forandringer vedrørende flytebrygge, kai og utliggere. Han gjør videre oppmerksom på at hvis det ligger store båter i utliggerne vil de oppta en stor del av havnebassenget på Ramsøy, og at lokale fiskere også er sterkt uenig i at utliggerne har blitt lagt ut.

Tiltakshaveres kommentar til merknaden:
Tiltakshavere Rita D. Olsen og Tore J. Monsen, fremhever at det er flytebrygge på Pedersens eiendom som hindrer tilflott til deres eiendom. For øvrig har Kystverket godkjent dagens plassering for omsøkt tiltak, og det er ikke problemer med å snu innenfor moloen etter at anlegget ble lagt ut. Tiltakshavere påpeker at Pedersen selv bør bringe i orden nødvendige tillatelser for egne tiltak.

Bygningsmyndighetenes vurdering:
Deler av kai plassert på gnr. 20 bnr. 102/175 vil bli fulgt opp i egen sak.
Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175 tas til følge i den grad som fremgår av vedtaket.

443

VEDTAK 1:

De meddeles herved at Deres søknad om kai og flytebrygge med tre utliggere, mottatt 15.07.09, er avslått.

Begrunnelse:
Det omsøkte arealet ligger som boligområde i kommuneplanens arealdel. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens formål.

Det omsøkte arealet ligger også innenfor 100 - metersbeltet langs sjø. Det er forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningslovens § 1-8.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det foreligger tillatelse til bygging av kai (ca. 50m2) og utlegging av flytebrygge (3,5m x 6,0m) i tilknytning til dobbel redskapsbod/naust på eiendommene bnr. 143 og 378. Mottatte tegninger og kart viser at omsøkte tiltak omfatter utvidelse av kai til totalt ca. 130m2, utvidelse av flytebrygge til 2,0m x 12,0m, og etablering av nye båtplasser med utlegging av tre utliggere. Endringen vil medføre økt kaiareal med ca. 80m2 i forhold til opprinnelig godkjenning, i tillegg til at det totale anlegget vil strekke seg ca. 11m lenger ut i sjø enn godkjent kai og flytebrygge, regnet fra midten av eksisterende naust.

Omsøkte eiendom er beliggende i et område med mye bebyggelse i strandsonen. Tiltaket vurderes som svært dominerende. Godkjenning av tiltaket som omsøkt vil også kunne skape presedens for etablering av flytebryggeanlegg på øvrige eiendommer i området.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at langgrunne og dybdeforhold på stedet må medføre utvidelse av kai og flytebrygge av en slik grad som omsøkte tiltak tilsier, for å sikre ilandstigning.

For øvrig er det også nærliggende å vurdere tiltaket i forhold til plan- og bygningslovens § 12-1, 3. avsnitt, som sier følgende:

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.

Tatt i betraktning tiltakets omfang og beliggenhet vurderer bygningsmyndighetene det slik at tiltaket også vil ligge i grenseland for når en bør kreve reguleringsplan.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering, kan administrasjonen ikke se at det i dette tilfellet foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Hjemmel:
Plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag),
Plan- og bygningslovens § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel)

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

444

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Det henvises for øvrig til vedlagt skriv om klagerett.

VEDTAK 2:

Det er tidligere gitt tillatelse til kai og flytebrygge i forbindelse med oppføring av redskapsbod/naust på eiendommen bnr. 143, jf. DS 178/08 av 25.01.08 og DS 404/08 av 27.02.08. Tiltakene er ikke utført i samsvar med godkjenning.

Søknad om utvidelse av kai og flytebygge med utliggere, mottatt 15.07.09, er avslått i Vedtak 1 i DS 345/10 av 03.03.10.

Pålegg om retting:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 113 gis pålegg om retting/fjerning av ulovlig kai og flytebrygge med utliggere.

Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen **18.04.10**. Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig når arbeidet er ferdig tilbakeført.

Vedtak om tvangsmulkt:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 116a ilegges en løpende dagmulkt på kr 600 fra og med **19.04.10**. Mulkten løper inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet/fjernet i sin helhet.

Andre opplysninger:
De underrettes herved om at det med hjemmel i pbl. § 109 beregnes en timesats på kr. 690,- for anvendt tid ved oppfølging av ulovligheter.

Klageadgang:
Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt er enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

for Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Siril Bente Langhelle
Avdelingsingeniør

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE

445

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Hordaland Fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

Dok.nr. 19
Ettersp. 23.07.2010

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Kleppestø 21.07.2010

Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD

Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	09/1959-23	Siril Bente Langhelle	56 15 81 31	22361/10	GBNR B-20/0143

DS - GNR. 20 BNR. 143, 378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

OPPSETTENDE VIRKNING, JF. FORVALTNINGSLOVENS § 42
FORELØPIG SVAR - KLAGE.

Saken er behandlet som saksnr DS 1030/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Det henvises til Deres klage på vedtak i sak 09/1915, DS 345/10 av 03.03.10, datert 25.04.10, mottatt 26.04.10, samt møte avholdt 15.04.10. Klage gjelder avslag på søknad om kai, flytebrygge og utliggere, samt pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt.

Aktuell sak må også sees i sammenheng med sak 07/151: Kai/flytebrygge/båtopptrekk/båtopplag/ redskapsboder (opprinnelig sak på omsøkte eiendom) og sak 07/279: Flytebrygge m/kaifeste (tilgrensende nabo på bnr. 102/175). Bygningsmyndighetene vil se sakene i sammenheng i den utstrekning det lar seg gjøre.

Klagefrist er tidligere innvilget utsatt til 26.04.10. Klagen er vurdert å være rettidig og tilfredsstille vilkårene for å kunne behandles som klagesak, jf. forvaltningsloven kap. VI.

Dersom administrasjonen ikke kan se at det er grunnlag for å ta klagen til følge, vil saken bli berammet for behandling i Utvalg for Teknikk og miljø.

Vi har stor saksmengde, og dette fører til at nye saker må vente en tid. Kommunen kan ikke si nøyaktig når vi kan ta saken til behandling, men vi vil behandle saken så snart vi kan.

Møte i Utvalg for teknikk og miljø blir kunngjort i fredagsutgaven av Askøyværingen, i uken før oppsatt møte eller på www.askoy.kommune.no → (sakslister og protokoller politisk) → (Utvalg for Teknikk og Miljø). Saksliste, og opplysninger om det vil bli foretatt befaring i forbindelse med behandling av saken, legges kun ut på kommunens hjemmeside, på kundetorget og i Rådhusets Foajé.

Oversikt over UTM-møter 2010:

- 1.september
- 6.oktober
- 10.november
- 8.desember

KOMMENTAR – oppsettende virkning:

Tiltakshaver ber om utsatt iverksetting av de vedtak som er fattet inntil klagesak er avgjort.

Utgangspunktet er at vedtak i saker etter plan- og bygningsloven kan gjennomføres straks de er truffet og meddelt partene. Når et vedtak er påklaget kan imidlertid underinstansen, med hjemmel i forvaltningsloven § 42, beslutte at et vedtak ikke kan iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Vurdering av hvorvidt klage skal gis oppsettende virkning vil bero på et helhetlig skjønn basert på en foreløpig vurdering av klagen og de ulike interesser og forhold som er knyttet til saken, se Sivilombudsmannens årsmelding 1985 s. 154. Bakgrunnen for regelen er hensynet til rettssikkerhet, ved at man kan forhindre gjennomføring av tiltak som er umulig eller svært vanskelig å reversere. Sentralt i vurderingen står således en avveining av de fordeler og ulemper en beslutning om utsatt iverksetting vil gi for de ulike parter.

Etter en foreløpig vurdering av klagen, og klagesaken for øvrig, kan bygningsmyndighetene ikke se at det foreligger åpenbare feil ved saksbehandlingen eller rettsanvendelsen som ligger til grunn for det påklagde vedtak.

En registrerer imidlertid at en iverksetting av vedtaket vil kunne medføre store ulemper for klager. Rettssikkerhetsmessige hensyn taler også for å avvente endelig vedtak i saken før man iverksetter pålegg og bruk av tvangsmiddel.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at en utsatt iverksetting av vedtaket vil være til vesentlig ulempe for berørte offentlige eller private interesser.

Hensett til overnevnte finner bygningsmyndighetene grunnlag for å gi klagen oppsettende virkning.

AVGJØRELSE:

Med hjemmel i forvaltningslovens § 42 gis klage fra tiltakshaver Rita Dora Olsen og Tore Jan Monsen, mottatt 26.04.10, oppsettende virkning. Vedtak i sak DS 345/10 av 03.03.10 kan ikke iverksettes før klagen er endelig avgjort.

Denne avgjørelsen kan ikke påklages, da det er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak, jf. forvaltningsloven §§ 2 og 3. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at klageinstansen på selvstendig grunnlag kan ta stilling til spørsmålet om oppsettende virkning i saken.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

Iris Bjørnseth
for Seksjonsleder

Siril B. Langhelle
Siril Bente Langhelle
Avdelingsingeniør

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00
Telefaks:
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

Ekspl 04.03-10
Dok. nr. 13
Kleppestø 03.03.2010

Rita Dora Olsen
Ravnestølen 116

5171 LODDEFJORD

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	09/1959-16	Siril Bente Langhelle	56 15 81 31	6505/10	GBNR B-20/0143

DS - GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE
RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

AVSLAG PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, pbl § 93.
PÅLEGG OM RETTING OG ILEGGING AV TVANGSMULKT, pbl. §§ 113 og 116a.

Saken er behandlet som saksnr DS 345/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:
- Skriv fra eier av gnr. 20 bnr. 102, mottatt 05.06.09.
- Søknad om tillatelse til tiltak, gjenpart av nabovarsel, plantegning, situasjonskart og bilder, mottatt 15.07.09.
- Merknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102, mottatt 23.07.09.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 07.08.09.
- Kommentar til merknad og bilder, mottatt 13.08.09.
- Kopi av godkjenning fra Kystverket, mottatt 17.08.09.
- E-post fra tiltakshaver, mottatt 18.09.09.
- Søknad om ansvarsrett og kontrollerklæring, mottatt 28.10.09.
- Redegjørelse, plantegning, situasjonskart og bilder, mottatt 04.01.10.
- Søknad om ansvarsrett, mottatt 06.01.10.
- Kopi av søknad oversendt uttaleinstanser, dat. 07.01.10.
- Erklæring, mottatt 20.01.10.
- Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 22.02.10.

KOMMENTAR:
Det vises til søknad om kai og flytebrygge på eiendommen gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy, mottatt 15.07.09. Tiltaket omfatter utvidelse av kai fra ca. 50m2 til ca. 130m2, og utvidelse av flytebrygge fra 3,5m x 6,0m til 2m x 12m, samt utlegging av tre utliggere à seks meter. Det gjøres oppmerksom på at søknaden ikke omfatter den delen av kaien som ligger på gnr. 20 bnr. 102/175.

Det er tidligere gitt tillatelse til kai og flytebrygge i forbindelse med oppføring av redskapsbod/naust på eiendommen bnr. 143, jf. DS 178/08 av 25.01.08 og DS 404/08 av 27.02.08. Omsøkte tiltak omtales av tiltakshaver som en revidert søknad, men endringen omsøkes som et nytt tiltak.

Bygningsmyndighetene har blitt gjort oppmerksom på at utvidelse av kai og etablering av flytebryggeanlegg er utført i skriv fra nabo på gnr. 20 bnr. 102, Magne Pedersen, mottatt 05.06.09. Bygningsmyndighetene ser alvorlig på at tiltak utføres uten at det foreligger tillatelse.

Bygget dobbel redskapsbod/naust på eiendommen er heller ikke oppført/plassert i samsvar med godkjenning. Endringen er omsøkt i egen sak.

Tiltak for bygging av kai og utlegging av flytebrygge er i strid med kommuneplanens arealformål, boligområde, og Pbl. § 1-8 (forbud mot bygging innenfor 100-metersbeltet langs sjø), og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt. Tiltaket krever også dispensasjon fra sjøarealets formål, som er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder).

Det søkes om dispensasjon på bakgrunn av følgende:
- Dybdeforhold og tilflott mot øst. Det er langgrunt. Eksisterende avløpsledning på stedet.
- Eiendomsforhold gjør forskyvning av kai nødvendig.
- Behov for bedre utnyttelse av sjøområdet utenfor kaien.

Tiltakshavere mener dagens anlegg ikke vil kreve ytterligere dispensasjon enn det som allerede er gitt. Bygningsmyndighetene vurderer omsøkte tiltak som en betydelig utvidelse av tidligere godkjent tiltak, og at utvidelsen vil kreve dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Kystverket har godkjent omsøkte utvidelse i vedtak av 05.05.08 og 01.09.08.

Søknaden har vært oversendt Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid og Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdeling for uttale mht. dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og kommuneplanens bestemmelser.

Det er ikke mottatt uttale fra Hordaland fylkeskommune.

Fylkesmannen i Hordaland fraråder dispensasjon i uttale mottatt 22.02.10. Det fremheves at det aktuelle området bærer preg av uheldige arealdisponeringer og privatisering av strandsonen, og at omsøkte tiltak vil medføre ytterligere nedbygging av strandsonen. Fylkesmannen vil på det sterkeste anbefale at området blir regulert før det blir åpnet for videre utbygging.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med Pbl. § 94 nr. 3, og det er mottatt en nabomerknad i saken.

Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, Magne Pedersen:
Magne Pedersen vil ikke godkjenne planer om forandringer vedrørende flytebrygge, kai og utliggere. Han gjør videre oppmerksom på at hvis det ligger store båter i utliggerne vil de oppta en stor del av havnebassenget på Ramsøy, og at lokale fiskere også er sterkt uenig i at utliggerne har blitt lagt ut.

Tiltakshaveres kommentar til merknaden:
Tiltakshavere Rita D. Olsen og Tore J. Monsen, fremhever at det er flytebrygge på Pedersens eiendom som hindrer tilflott til deres eiendom. For øvrig har Kystverket godkjent dagens plassering for omsøkt tiltak, og det er ikke problemer med å snu innenfor moloen etter at anlegget ble lagt ut. Tiltakshavere påpeker at Pedersen selv bør bringe i orden nødvendige tillatelser for egne tiltak.

Bygningsmyndighetenes vurdering:
Deler av kai plassert på gnr. 20 bnr. 102/175 vil bli fulgt opp i egen sak.
Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175 tas til følge i den grad som fremgår av vedtaket.

VEDTAK 1:

De meddeles herved at Deres søknad om kai og flytebrygge med tre utliggere, mottatt 15.07.09, er avslått.

Begrunnelse:
Det omsøkte arealet ligger som boligområde i kommuneplanens arealdel. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens formål.

Det omsøkte arealet ligger også innenfor 100 - metersbeltet langs sjø. Det er forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningslovens § 1-8.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det foreligger tillatelse til bygging av kai (ca. 50m2) og utlegging av flytebrygge (3,5m x 6,0m) i tilknytning til dobbel redskapsbod/naust på eiendommene bnr. 143 og 378. Mottatte tegninger og kart viser at omsøkte tiltak omfatter utvidelse av kai til totalt ca. 130m2, utvidelse av flytebrygge til 2,0m x 12,0m, og etablering av nye båtplasser med utlegging av tre utliggere. Endringen vil medføre økt kaiareal med ca. 80m2 i forhold til opprinnelig godkjenning, i tillegg til at det totale anlegget vil strekke seg ca. 11m lenger ut i sjø enn godkjent kai og flytebrygge, regnet fra midten av eksisterende naust.

Omsøkte eiendom er beliggende i et område med mye bebyggelse i strandsonen. Tiltaket vurderes som svært dominerende. Godkjenning av tiltaket som omsøkt vil også kunne skape presedens for etablering av flytebryggeanlegg på øvrige eiendommer i området.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at langgrunne og dybdeforhold på stedet må medføre utvidelse av kai og flytebrygge av en slik grad som omsøkte tiltak tilsier, for å sikre ilandstigning.

For øvrig er det også nærliggende å vurdere tiltaket i forhold til plan- og bygningslovens § 12-1, 3. avsnitt, som sier følgende:

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.

Tatt i betraktning tiltakets omfang og beliggenhet vurderer bygningsmyndighetene det slik at tiltaket også vil ligge i grenseland for når en bør kreve reguleringsplan.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering, kan administrasjonen ikke se at det i dette tilfellet foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Hjemmel:
Plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag),
Plan- og bygningslovens § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel)

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Det henvises for øvrig til vedlagt skriv om klagerett.

VEDTAK 2:

Det er tidligere gitt tillatelse til kai og flytebrygge i forbindelse med oppføring av redskapsbod/naust på eiendommen bnr. 143, jf. DS 178/08 av 25.01.08 og DS 404/08 av 27.02.08. Tiltakene er ikke utført i samsvar med godkjenning.

Søknad om utvidelse av kai og flytebygge med utliggere, mottatt 15.07.09, er avslått i Vedtak 1 i DS 345/10 av 03.03.10.

Pålegg om retting:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 113 gis pålegg om retting/fjerning av ulovlig kai og flytebrygge med utliggere.

Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen **18.04.10**. Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig når arbeidet er ferdig tilbakeført.

Vedtak om tvangsmulkt:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 116a ilegges en løpende dagmulkt på kr 600 fra og med **19.04.10**. Mulkten løper inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet/fjernet i sin helhet.

Andre opplysninger:
De underrettes herved om at det med hjemmel i pbl. § 109 beregnes en timesats på kr. 690,- for anvendt tid ved oppfølging av ulovligheter.

Klageadgang:
Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt er enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

for Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Siril Bente Langhelle
Avdelingsingeniør

Postadresse Postboks 323 5323 KLEPPESTØ
Besøksadresse Kundetorget, Kleppestø senter KLEPPESTØ
Telefon: 56 15 80 00 **Telefaks:** 56158390
E-post: postmottak@askoy.kommune.no
Bankkontonr. 6515.06.05509

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Hordaland Fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

ASKØY KOMMUNE
Kommunalavdeling for tjenester
Avdeling for arealbruk

502

2009/1059-16
Dok.nr. 13
Kleppestø 03.03.2010

Rita Dora Olsen
Ravnestølen 116

5171 LODDEFJORD

Deres ref.	Vår ref. Arkivsaknr.	Saksbehandler	direkte innvalg	Løpenr.	Arkiv
	09/1959-16	Siril Bente Langhelle	56 15 81 31	6505/10	GBNR B-20/0143

DS - GNR. 20 BNR. 143 ,378, RAMSØY - KAI OG FLYTEBRYGGE RITA DORA OLSEN OG TORE JAN MONSEN

AVSLAG PÅ SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, pbl § 93. PÅLEGG OM RETTING OG ILEGGING AV TVANGSMULKT, pbl. §§ 113 og 116a.

Saken er behandlet som saksnr DS 345/10 etter delegert myndighet fra kommunestyret.

Saksdokument:

- Skriv fra eier av gnr. 20 bnr. 102, mottatt 05.06.09.
- Søknad om tillatelse til tiltak, gjenpart av nabovarsel, plantegning, situasjonskart og bilder, mottatt 15.07.09.
- Merknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102, mottatt 23.07.09.
- Skriv fra Avd. for Arealbruk (mangelskriv), dat. 07.08.09.
- Kommentar til merknad og bilder, mottatt 13.08.09.
- Kopi av godkjenning fra Kystverket, mottatt 17.08.09.
- E-post fra tiltakshaver, mottatt 18.09.09.
- Søknad om ansvarsrett og kontrollerklæring, mottatt 28.10.09.
- Redegjørelse, plantegning, situasjonskart og bilder, mottatt 04.01.10.
- Søknad om ansvarsrett, mottatt 06.01.10.
- Kopi av søknad oversendt uttaleinstanser, dat. 07.01.10.
- Erklæring, mottatt 20.01.10.
- Uttale fra Fylkesmannen i Hordaland, mottatt 22.02.10.

KOMMENTAR:

Det vises til søknad om kai og flytebrygge på eiendommen gnr. 20 bnr. 143 og 378, sted Ramsøy, mottatt 15.07.09. Tiltaket omfatter utvidelse av kai fra ca. 50m2 til ca. 130m2, og utvidelse av flytebrygge fra 3,5m x 6,0m til 2m x 12m, samt utlegging av tre utliggere à seks meter. Det gjøres oppmerksom på at søknaden ikke omfatter den delen av kaien som ligger på gnr. 20 bnr. 102/175.

Det er tidligere gitt tillatelse til kai og flytebrygge i forbindelse med oppføring av redskapsbod/naust på eiendommen bnr. 143, jf. DS 178/08 av 25.01.08 og DS 404/08 av 27.02.08. Omsøkte tiltak omtales av tiltakshaver som en revidert søknad, men endringen omsøkes som et nytt tiltak.

Bygningsmyndighetene har blitt gjort oppmerksom på at utvidelse av kai og etablering av flytebryggeanlegg er utført i skriv fra nabo på gnr. 20 bnr. 102, Magne Pedersen, mottatt 05.06.09. Bygningsmyndighetene ser alvorlig på at tiltak utføres uten at det foreligger tillatelse.

Bygget dobbel redskapsbod/naust på eiendommen er heller ikke oppført/plassert i samsvar med godkjenning. Endringen er omsøkt i egen sak.

Tiltak for bygging av kai og utlegging av flytebrygge er i strid med kommuneplanens arealformål, boligområde, og Pbl. § 1-8 (forbud mot bygging innenfor 100-metersbeltet langs sjø), og krever dispensasjon i medhold av pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes omsøkt. Tiltaket krever også dispensasjon fra sjøarealets formål, som er avsatt til FFFN (ferdsels-, fiske-, frilufts- og naturområder).

Det søkes om dispensasjon på bakgrunn av følgende:
- Dybdeforhold og tilflott mot øst. Det er langgrunt. Eksisterende avløpsledning på stedet.
- Eiendomsforhold gjør forskyvning av kai nødvendig.
- Behov for bedre utnyttelse av sjøområdet utenfor kaien.

Tiltakshavere mener dagens anlegg ikke vil kreve ytterligere dispensasjon enn det som allerede er gitt. Bygningsmyndighetene vurderer omsøkte tiltak som en betydelig utvidelse av tidligere godkjent tiltak, og at utvidelsen vil kreve dispensasjon i medhold av Pbl. § 19-2 for å kunne godkjennes som omsøkt.

Kystverket har godkjent omsøkte utvidelse i vedtak av 05.05.08 og 01.09.08.

Søknaden har vært oversendt Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid og Fylkesmannen i Hordaland, miljøvernavdeling for uttale mht. dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og kommuneplanens bestemmelser.

Det er ikke mottatt uttale fra Hordaland fylkeskommune.

Fylkesmannen i Hordaland fraråder dispensasjon i uttale mottatt 22.02.10. Det fremheves at det aktuelle området bærer preg av uheldige arealdisponeringer og privatisering av strandsonen, og at omsøkte tiltak vil medføre ytterligere nedbygging av strandsonen. Fylkesmannen vil på det sterkeste anbefale at området blir regulert før det blir åpnet for videre utbygging.

Søknaden er nabovarslet i samsvar med Pbl. § 94 nr. 3, og det er mottatt en nabomerknad i saken.

Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175, Magne Pedersen:
Magne Pedersen vil ikke godkjenne planer om forandringer vedrørende flytebrygge, kai og utliggere. Han gjør videre oppmerksom på at hvis det ligger store båter i utliggerne vil de oppta en stor del av havnebassenget på Ramsøy, og at lokale fiskere også er sterkt uenig i at utliggerne har blitt lagt ut.

Tiltakshaveres kommentar til merknaden:
Tiltakshavere Rita D. Olsen og Tore J. Monsen, fremhever at det er flytebrygge på Pedersens eiendom som hindrer tilflott til deres eiendom. For øvrig har Kystverket godkjent dagens plassering for omsøkt tiltak, og det er ikke problemer med å snu innenfor moloen etter at anlegget ble lagt ut. Tiltakshavere påpeker at Pedersen selv bør bringe i orden nødvendige tillatelser for egne tiltak.

Bygningsmyndighetenes vurdering:
Deler av kai plassert på gnr. 20 bnr. 102/175 vil bli fulgt opp i egen sak.
Nabomerknad fra eier av gnr. 20 bnr. 102/175 tas til følge i den grad som fremgår av vedtaket.

504

VEDTAK 1:

De meddeles herved at Deres søknad om kai og flytebrygge med tre utliggere, mottatt 15.07.09, er avslått.

Begrunnelse:
Det omsøkte arealet ligger som boligområde i kommuneplanens arealdel. Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens formål.

Det omsøkte arealet ligger også innenfor 100 - metersbeltet langs sjø. Det er forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjø, jf. plan- og bygningslovens § 1-8.

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset. Det kreves at hensynene bak den bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Det foreligger tillatelse til bygging av kai (ca. 50m2) og utlegging av flytebrygge (3,5m x 6,0m) i tilknytning til dobbel redskapsbod/naust på eiendommene bnr. 143 og 378. Mottatte tegninger og kart viser at omsøkte tiltak omfatter utvidelse av kai til totalt ca. 130m2, utvidelse av flytebrygge til 2,0m x 12,0m, og etablering av nye båtplasser med utlegging av tre utliggere. Endringen vil medføre økt kaiareal med ca. 80m2 i forhold til opprinnelig godkjenning, i tillegg til at det totale anlegget vil strekke seg ca. 11m lenger ut i sjø enn godkjent kai og flytebrygge, regnet fra midten av eksisterende naust.

Omsøkte eiendom er beliggende i et område med mye bebyggelse i strandsonen. Tiltaket vurderes som svært dominerende. Godkjenning av tiltaket som omsøkt vil også kunne skape presedens for etablering av flytebryggeanlegg på øvrige eiendommer i området.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at langgrunne og dybdeforhold på stedet må medføre utvidelse av kai og flytebrygge av en slik grad som omsøkte tiltak tilsier, for å sikre ilandstigning.

For øvrig er det også nærliggende å vurdere tiltaket i forhold til plan- og bygningslovens § 12-1, 3. avsnitt, som sier følgende:

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.

Tatt i betraktning tiltakets omfang og beliggenhet vurderer bygningsmyndighetene det slik at tiltaket også vil ligge i grenseland for når en bør kreve reguleringsplan.

På bakgrunn av ovennevnte vurdering, kan administrasjonen ikke se at det i dette tilfellet foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon.

Hjemmel:
Plan- og bygningslovens § 1-8 (forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag),
Plan- og bygningslovens § 11-6 (rettsvirkning av kommuneplanens arealdel)

Klagerett jf. forvaltningslovens kap. VI:
Dette vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Hordaland, av en part eller annen med rettslig klageinteresse. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet er kommet fram til vedkommende part. Klagen skal være skriftlig og begrunnet, og sendes kommunen. Det er anledning til å søke om å få utsatt iverksetting av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Det henvises for øvrig til vedlagt skriv om klagerett.

VEDTAK 2:

Det er tidligere gitt tillatelse til kai og flytebrygge i forbindelse med oppføring av redskapsbod/naust på eiendommen bnr. 143, jf. DS 178/08 av 25.01.08 og DS 404/08 av 27.02.08. Tiltakene er ikke utført i samsvar med godkjenning.

Søknad om utvidelse av kai og flytebygge med utliggere, mottatt 15.07.09, er avslått i Vedtak 1 i DS 345/10 av 03.03.10.

Pålegg om retting:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 113 gis pålegg om retting/fjerning av ulovlig kai og flytebrygge med utliggere.

Rettingsarbeidet skal være gjennomført innen **18.04.10**. Bygningsmyndighetene må underrettes skriftlig når arbeidet er ferdig tilbakeført.

Vedtak om tvangsmulkt:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 116a ilegges en løpende dagmulkt på kr 600 fra og med **19.04.10**. Mulkten løper inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at tiltaket er rettet/fjernet i sin helhet.

Andre opplysninger:
De underrettes herved om at det med hjemmel i pbl. § 109 beregnes en timesats på kr. 690,- for anvendt tid ved oppfølging av ulovligheter.

Klageadgang:
Pålegg om retting og ilegging av tvangsmulkt er enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Med hilsen
ASKØY KOMMUNE

for Iris Bjørnseth
Seksjonsleder

Siril Bente Langhelle
Avdelingsingeniør

ASKØY KOMMUNE

506

Vedlegg: Melding om klagerett i forvaltningssak.

Kopi: Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Magne Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Hordaland Fylkeskommune, Kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN
Fylkesmannen i Hordaland, Miljøvernavdelinga, Postboks 7310, 5020 BERGEN

Postadresse
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Besøksadresse
Kundetorget, Kleppestø senter
KLEPPESTØ

Telefon: 56 15 80 00
Telefaks: 56158390

E-post: postmottak@askoy.kommune.no

Bankkontonr. 6515.06.05509

KYSTVERKET
VEST

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.: | Avd. | Saksh.
17 AUG. 2009
Ar/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

Rita Dora Olsen
Ravnestølen 116
5171 LODDEFJORD

Deres ref	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandler	Dato
	07/00461-11	423.3	Per Øyvind Bru	1.9.2008

Tillatelse til utlegging av 3 utliggere - Gnr 20, bnr 77, 143 og 378 - Askøy kommune - Hordaland fylke

Vi viser til Deres brev datert 03.08.2008. Kystverket har tidligere gitt tillatelse til bygging av kai og båtopptrekk, samt utlegging av flytebrygge på eiendommen gnr. 20, bnr. 2. I august 2007 ble eiendommen delt i to, slik at tidligere godkjente tiltak på gnr. 20, bnr. 2, nå ligger på bnr. 378. På bakgrunn av dette søkes det nå om at tillatelsen gitt til bnr. 2 blir endret til bnr. 378.

Kystverket vil her bemerke at tillatelsen fremdeles vil gjelde selv om en fradeling resulterer at tiltaket blir liggende på et nytt gårds- og bruksnummer. Vedlagt tidligere gitte tillatelse følger det et kartutsnitt som angir tiltakets plassering og utforming. Så lenge dette er godkjent av Kystverket, spiller det ingen rolle om det i ettertid blir foretatt fradelinger på eiendommen. Noen justering av tidligere gitte tillatelse blir således ikke nødvendig.

På nordvestre del av tidligere godkjente flytebrygge er det videre søkt om å legge ut 3 stk. utliggere. I søknaden er det anført at utliggerne vil bidra til å stabilisere flytebryggen og gi en noe bedre utnyttelse av arealet til båtplasser. Flytebryggen m/utliggere vil ligge innenfor det sjøarealet kaifronten til bnr. 378 og bnr. 77/143 opptar.

2 Aktuelle bestemmelser

Tiltakene skal utføres i en fiskerihavn, og det kreves derfor tillatelse etter havne- og farvannsloven § 8 andre ledd, som lyder:

> "Bygging eller andre tiltak som kan være av betydning for Forsvarets eller Kystverkets anlegg, innretninger eller virksomhet, krever tillatelse av departementet. Er det tvil om hvorvidt arbeidet eller virksomheten er av den nevnte art, skal saken forelegges departementet og vedkommende militære myndighet."

I Fiskeri - og kystdepartementets delegasjonsvedtak av 15.10.2002 nr. 1162 er Kystverket delegert myndighet til å fatte vedtak i slike saker.

Hensynet bak regelen i § 8 andre ledd er å sikre de intensjoner staten hadde med å bygge fiskerihavna, herunder at havna skal gi fiskefartøyer trygge forhold, og at den skal dekke

KYSTVERKET VEST - PLAN- OG KYSTFORVALTNINGSAVDELINGEN

Sentral postadresse: Kystverket, Serviceboks 2, 6025 ÅLESUND
Telefon: +47 07847 Internett: www.kystverket.no
Telefaks: +47 70 23 10 08 E-post: post@kystverket.no

Besøksadr.: Flathauggt. 12, HAUGESUND
Telefon: +47 07847 Bankgiro: 7694 05 08890
Telefaks: +47 52 73 32 01 Org.Nr.: NO 970 552 626

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

fiskerinæringens behov for areal og servicetilbud mv. Dette hensynet skal det derfor legges vekt på ved vurderingen av tiltaket.

Tiltaket faller også inn under havne- og farvannsloven § 18 andre ledd, som lyder:

> "Det kreves tillatelse fra kommunen til arbeid og anlegg i område utenfor plan- og bygningslovens virkeområde. Innenfor plan- og bygningslovens virkeområde kreves slik tillatelse for de arbeider som er nevnt i plan- og bygningslovens § 84. Kommunen skal før tillatelse blir gitt, se til at arbeidet mv. ikke vil stride mot bestemmelser gitt i medhold av loven her. Det kan settes vilkår i samsvar med § 9. Går arbeidet mv. inn under § 6 siste ledd i loven her, må departementets tillatelse innhentes i stedet for kommunens."

For arbeid og anlegg som skal settes i verk utenfor havnedistrikt, er denne myndigheten tillagt departementet, jf. havne- og farvannsloven § 5 andre ledd. I Fiskeri - og kystdepartementets delegasjonsvedtak av 15.10.2002 nr. 1162 er Kystverkets distriktskontorer delegert myndighet til å fatte vedtak i slike saker.

Tiltaket faller både inn under § 18 andre ledd og § 8 andre ledd. I de tilfellene er det tilstrekkelig med tillatelse fra Kystverket etter § 8 andre ledd. Søker trenger med andre ord ikke tillatelse fra havnestyret i tillegg.

I vurderingen av om tillatelse skal gis, skal det legges vekt på havne- og farvannslovens formål. Dette finner vi i formålsbestemmelsen i § 1, som lyder:

> "Formålet med loven er å legge forholdene til rette for en best mulig planlegging, utbygging og drift av havner og å trygge ferdselen."

Med begrepet "å trygge ferdselen" menes å i vareta hensynet til sjøsikkerhet og fremkommelighet. Det er den alminnelige ferdsel som skal trygges.

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 9 kan det settes vilkår til en tillatelse. I § 9 heter det blant annet:

> "Til tillatelse eller annet vedtak etter dette kapittel kan det fastsettes vilkår. Vilkårene kan omfatte undersøkelser, utførelse, dimensjonering, utstyr, vedlikehold og bruk, samt andre nødvendige tiltak."

3 Vurdering av saken

Kystverket kan ikke se at de 3 omsøkte utliggerne vil være til særlig hinder for ferdsel eller tilflott i selve havneområdet. Det er heller ikke påvist forhold som indikerer at tiltaket kommer i konflikt med områdets status som fiskerihavn.

På denne bakgrunn gjør Kystverket følgende vedtak:

4 Vedtak

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 8 andre ledd og § 18 andre ledd gis det tillatelse til utlegging av 3 stk. utliggere på gnr. 20, bnr. 77, 143, og 378 i Askøy kommune, slik som inntegnet i vedlagte kartutsnitt, stemplet godkjent av Kystverket Vest.

Vilkår

Med hjemmel i havne- og farvannsloven § 9 gis tillatelsen på følgende vilkår:

1. Tiltaket skal utføres som beskrevet i tillatelsen og vist i vedlagte tegning og kartutsnitt. Det må ikke foretas endringer uten at dette på forhånd er godkjent av Kystverket.

ASKØY KOMMUNE
Sentralarkivet
Løpe nr.
Avd.
Saksh.
17 AUG. 2009
Ar/Saksnr.
Ark.kode P
Ark.kode S

Begrunnelse:
Endringer kan medføre annen virkning i farvannet enn det som er vurdert i forbindelse med tillatelsen.

2. Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 - tre - år eller innstilles i mer enn 2 - to - år, faller tillatelsen bort.
   Begrunnelse:
   At tiltaket ikke utføres eller stopper opp for lengre tid kan hindre annen utnyttelse av farvannet.
3. Det må sørges for at tiltaket til enhver tid er forsvarlig vedlikeholdt.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn.
4. Eventuelt erstatningsansvar som følge av tiltaket påhviler tiltakshaver.
   Begrunnelse:
   Det er tiltakshaver som får fordelen av tiltaket. Skulle tiltaket føre til skade, er det naturlig at tiltakshaveren bærer utgiftene.
5. Tiltakshaver skal sende inn melding vedlagt kart der tiltaket er nøyaktig inntegnet med posisjoner oppgitt i WGS 84, til Efs/ Statens Kartverk Sjø, Postboks 60, 4001 Stavanger, umiddelbart etter at tiltaket er ferdigstilt. Tiltaket kan ikke tas i bruk før slik melding er sendt. Kopi av meldingen skal samtidig sendes Kystverket Vest, Serviceboks 2, 6025 ÅLESUND, med referanse til dette brevet.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn for de sjøfarende, for ajourhold og oppdatering av sjøkartene og eventuell kunngjøring i "Etterretninger for sjøfarende".
6. Utliggerne må ha tilstrekkelig solid utførelse og fortøyes/ forankres på en slik måte at konstruksjonen ikke hindrer eller skader annen sjøveis trafikk, samt at avdrift unngås.
   Begrunnelse:
   Ferdsels- og sikkerhetsmessige hensyn

5 Klage mv.

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages av søker og andre med rettslig klageinteresse innen 3 – tre - uker etter at dette brevet er kommet frem. Se vedlagte *Orientering om klageadgang*.

Klageadgangen må være benyttet før søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket reises, jf. forvaltningsloven § 27b. Søksmål kan likevel reises når det er gått seks måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Det understrekes at det ved avgjørelsen kun er tatt hensyn til reglene i havne- og farvannsloven og ikke annet lov- og regelverk. For eksempel må tiltakshaver selv avklare forholdet til bestemmelsene i plan- og bygningsloven med kommunen, og forholdet til kulturminnelovgivningen med vedkommende fylkeskommune/sjøfartsmuseum.

Havne- og farvannsloven regulerer ikke nabo- eller eiendomsforhold, og disse forholdene er ikke vurdert i saken. Søkeren er selv ansvarlig for å innhente nødvendig samtykke fra grunneiere og andre rettighetshavere. Kystverket har ikke ansvar for å følge opp dette. Privatrettslige tvister mellom partene avgjøres enten gjennom avtale eller på andre måter, for eksempel av domstolene.

Med hilsen

Knut Stenevik
Avdelingssjef

Per Øyvind Bru
Rådgiver

Kopi til: Bergen og Omland Havnevesen, Postboks 6040, 5892 BERGEN
Fiskeridirektoratet Region Vest, Postboks L, 6701 MÅLØY
Tore-Jan Monsen, Ramsøy 5310 HAUGLANDSHELLA

Vedlegg: Orientering om klageadgang
Godkjent kartutsnitt

Kirstin Sandvik - avlesing av grunneiererklæring
52733242 – 1200

BOKFØRT
352 09 JAN. 90
MIDHORDLAND
SORENSKRIVEREMBETE

AVTALE.

Undertegnede Markus Monsen, eier av gnr. 20, bnr. 77 på Ramsøy i Askøy, gir Arne Reidar Olsen, eier av gnr. 20, bnr. 2, rett til å legge kloakkledning over min eiendom.

Se vedlagte kartutsnitt.

Markus Monsen
Markus Monsen

Arne Reidar Olsen
Arne Olsen

Terje Mathiassen.

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 600,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

Doknr: 352 Tinglyst: 09.01.1990 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

600

TINGLYST
22 DES. 2005
MIDHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 20046

Utskrift av

Rettsbok

for

Nord- og Midhordland jordskifterett

Sak nr. 22/2002-12.00

RAMSØY

Gnr. 20 i Askøy

Sluttet 31.05.2005

Tinglyst på:
Gnr. 22, bnr. 2, 3, 4, 9, 15, 16, 20, 21, 22, 32, 35, 36, 38, 39, 41, 45, 52, 53, 77, 78, 83, 99, 100, 102, 134, 135, 136, 143, 144, 148, 149, 157, 175, 176, 177, 208, 213, 215, 261, 262, 267, 269, 270, 272, 273, 274, 275, 286, 291, 292, 312, 316, 317, 322 og 343.

Doknr: 20046 Tinglyst: 22.12.2005 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Innhold

Rettsmøte	1
Dom vedk. grense mellom gnr. 20, bnr. 312 og 322	1
Dom vedk. nausttomt til gnr. 20, bnr. 4	2
Rettsfastsettende vedtak ved. Grensene for gnr. 20, bnr. 35+177	2
Dom vedk. parkeringsrett for gnr. 20, bnr. 35	3
Rettsfastsettende vedtak vedk. brønnrett til gnr. 20, bnr. 39	3
Vedtak vedk. veirett m.m. gnr. 20, bnr. 53	3
Rettsmøte 03.05.2005 (avslutning)	4
Grensebeskrivelse	6
Gnr. 20, bnr. 4	7
Gnr. 20, bnr. 4	8
Gnr. 20, bnr. 4 (bruksrett til naust)	9
Gnr. 20, bnr. 9	10
Gnr. 20, bnr. 9 og 38	12
Gnr. 20, bnr. 15, 270 og bnr. 175	13
Gnr. 20, bnr. 16, 136 og 269	15
Gnr. 20, bnr. 20	16
Gnr. 20, bnr. 21 og bnr. 100	17
Gnr. 20, bnr. 22	19
Gnr. 20, bnr. 32, 135 og 149	20
Gnr. 20, bnr. 35 og 177	21
Gnr. 20, bnr. 36	23
Gnr. 20, bnr. 41	24
Gnr. 20, bnr. 45 og 134, bnr. 273 og bnr. 272	25
Gnr. 20, bnr. 52	26
Gnr. 20, bnr. 53 og 286	27
Gnr. 20, bnr. 77 og 143	28
Gnr. 20, bnr. 78	29
Gnr. 20, bnr. 83	30
Gnr. 20, bnr. 83 (nausttomt)	31
Gnr. 20, bnr. 99	32
Gnr. 20, bnr. 102 og 175	33
Gnr. 20, bnr. 144	34
Gnr. 20, bnr. 148	35
Gnr. 20, bnr. 157	36
Gnr. 20, bnr. 213	37
Gnr. 20, bnr. 213	39
Gnr. 20, bnr. 261	40
Gnr. 20, bnr. 262 og 267	41
Gnr. 20, bnr. 269	42
Gnr. 20, bnr. 274, bnr. 275 og bnr. 316	43
Gnr. 20, bnr. 291	44
Gnr. 20, bnr. 292	45
Gnr. 20, bnr. 317	46
Gnr. 20, bnr. 343	48
Gnr. 20, bnr. 215, bnr. 322, bnr. 312, bnr. 317 (Hillesøy)	49
Gnr. 20, bnr. 2, 3, 4 og 208 (Hauglandsøy)	50
Havnevesenets bruksrett	52
Avløsing av bruksretter	53
Forkynning	54
Diverse	54

Rettsbok

for

Nord- og Midhordland jordskifterett

Den 20.05.2003 ble rettsmøte holdt i Kommunestyresalen, Kleppestø i Askøy kommune.

Rettens formann: Jordskiftedommer Ole Johan Serigstad.

Protokollfører: Rettsformannen.

Sak nr.: 22/2002 - 12.00 - RAMSØY, GNR. 20 I ASKØY.

……..

Saken er krevd av Harry Audun Olsen og Rita Dora Olsen.

Saken gjelder: Deling av bruk, avløysing av bruksretter, grensegang

……..

……..

Retten drøftet spørsmålet og sa slik

dom:

Tvisten gjelder grensen mellom bnr. 312 og bnr. 322. Eiendommene ligger på Hillersøy som er del av Ramsøy, gnr. 20 i Askøy.

……..

Domsslutning

Grensen mellom gnr. 20, bnr. 312 på sørsiden og gnr. 20, bnr. 322 på nordsiden begynner i sjøen og går til påvist kors i fjell på østsiden av Hillersøy og videre til det nordligste av de to påviste grensekorsene på vestsiden av Hillersøy og videre samme retning til sjøen.

.....

Retten drøftet tvisten mellom gnr. 20, bnr. 2 og gnr. 20, bnr. 4 og sa slik

dom:

.....

Domsslutning:

1. Gnr. 20, bnr. 4 har bruksrett til naust og båtlending i det omtvistede området.
2. Gnr. 20, bnr. 2 er grunneier i området.
3. Denne dommen blir satt til påanke straks.

.....

Retten gjorde deretter slikt

rettsfastsettende vedtak:

1. Grensene for gnr. 20, bnr. 35 + 177 blir beskrevet slik:

Grense: 1

mellom 20/2
på nordre side
og 20/35,177
på søndre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
F5	4068			271712.4	-55168.3
		374	6.4		
F6	Gkj.grmrk. i fjell			271718.3	-55170.9
		62	16.9		
F1	Gkj.grmrk. i fjell			271727.8	-55156.9
		166	13.3		
F2	Gkj.grmrk. i fjell			271716.3	-55150.1
		265	10.1		
F3	Kors i fjell			271711.1	-55158.8
		262	8.6		
F4	Kors i fjell			271706.3	-55165.9

Grense: 2

mellom 20/213
på vestre side
og 20/177
på østre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
F4	Kors i fjell			271706.3	-55165.9
		376	6.6		

F5 4068 271712.4 -55168.3

2. Dette vedtaket blir satt til påanke straks.

Ved endelig avslutting av saken vil disse grensene og grensemerkene trolig få en annen nummerering. Dette er partene gjort oppmerksom på.

Retten drøftet deretter parkeringsretten for gnr. 20, bnr. 35 (+177) og sa slik

dom:

.....

Domsslutning.

1. Gnr. 20, bnr. 35 + bnr. 177 har bruksrett til parkering på gnr. 20, bnr. 2 på et areal på østsiden av bnr. 35 avgrenset i øst av en linje parallelt med bnr. 35´s østgrense i en avstand av 3,60 meter østover fra grunnmuren (utenom verandaen) på bygningen på bnr. 35. Området er for øvrig begrenset av det i dag asfalterte arealet.
2. Parkering på dette arealet må foregå slik at gnr. 20, bnr. 2 til enhver tid er sikret uhindret gangadkomst over arealet definert til 1 meter bredde i østre kant av arealet.
3. .....

.....

vedtak:

Slutning

1. Gnr. 20, bnr. 39 har rett til å legge og vedlikeholde vannledning fra sin eiendom over gnr. 20, bnr. 2 fram til det påkoplingspunkt for off. vannverk som er benyttet i dag. I den grad dette berører gnr. 20, bnr. 77/143 omfatter denne retten også denne eiendommen.
2. Den gamle bruksretten til brønn, gitt ved skylddelingen av gnr. 20, bnr. 39, dat. 09.03.1935, er falt bort (erstattet).

.....

Retten behandlet deretter spørsmålet om veirett og rett til *"en vaspyt"* for gnr. 20, bnr. 53 og gjorde slikt endelig

vedtak:

.....

Slutning.

1. De rettene gnr. 20, bnr. 53 har til *"- - - til en gangsti åver hovedbruket til en vaspyt som lig i sydlig retning av parsellen og videre med en arm fra denne vei, ned til leningsplasen pino"* blir avløst og slettet. Dette gjelder også en ev. rett til landingsplass.

2. Avløsingssummen blir sett til kr. 500,- -kronerfemhundre- som skal være betalt innen 1 – en – måned etter at avløsingen er rettskraftig.

Den 03.05.2005 ble rettsmøte holdt på rettens kontor, Bergen.

Rettens formann: Jordskiftedommer Ole Johan Serigstad.

Protokollfører: Rettsformannen.

Sak nr.: 22/2002 - 12.00 - RAMSØY, GNR. 20 I ASKØY.

Parter.

Gnr.	20,	bnr.	2,	medeier	Harry Audun Olsen
"	20,	"	2,	"	Rita Dora Olsen
"	20,	"	3,	"	Margit Kristine Kristensen
"	20,	"	3,	"	Oddbjørg Teigland
"	20,	"	3,	"	Gunvor Åstveit
"	20,	"	3,	"	Norunn Secelie Lyngbø
"	20,	"	3,	"	Else Aaltveit
"	20,	"	3,	"	Svein Normann Varøy
"	20,	"	3,	"	Ragnar Varøy
"	20,	"	3,	"	Rigmor Fjeldstad
"	20,	"	3,	"	Mari Asbjørnsen
"	20,	"	4,	eier	Åge Blom
"	20,	"	9,	"	Arnolf Martin Olsen
"	20,	"	15,	"	Alfhild Ingvarda Hansen
"	20,	"	16,	"	Norvald Andreas Mathiassen
"	20,	"	20,	"	Askøy kommune
"	20,	"	21,	"	Harry Audun Olsen
"	20,	"	22,	"	Agnes Severine Jakobsen
"	20,	"	32,	"	Oddvin Andreas Olsen
"	20,	"	35,	medeier	Ruth Olsen
"	20,	"	35,	"	Bjarte Haugen
"	20,	"	36,	"	Magne Johan Pedersen
"	20,	"	36,	"	Odd Olav Olsen
"	20,	"	38,	eier	Arnolf Martin Olsen
"	20,	"	39,	"	Viktor Pedersen
"	20,	"	41,	eier	Kåre Olav Henriksen
"	20,	"	45,	"	Agnar Johannes Olsen
"	20,	"	52,	medeier	Norvald Andreas Mathiasen

"	20,	"	52,	"	Manuel Nik Mikkelsen
"	20,	"	53,	"	Vidar Kalsund
"	20,	"	53,	"	Helene Valhovd
"	20,	"	77,	"	Tore Jan Monsen
"	20,	"	78,	"	Ramsøy Idrettslag v/Torolf Pedersen
"	20,	"	83,	medeier	Harry Audun Olsen
"	20,	"	83,	"	Rita Dora Olsen
"	20,	"	99,	eier	Statens vegvesen, Hordaland
"	20,	"	100,	medeier	Harry Audun Olsen
"	20,	"	100,	"	Rita Dora Olsen
"	20,	"	102,	eier	Magne Johan Pedersen
"	20,	"	134,	"	Agnar Johannes Olsen
"	20,	"	135,	"	Oddvin Andreas Olsen
"	20,	"	136,	"	Norvald Andreas Mathiassen
"	20,	"	143,	"	Jan Tore Monsen
"	20,	"	144,	"	Anna Nikoline Østerbø
"	20,	"	148,	medeier	Harry Audun Olsen
"	20,	"	148,	"	Rita Dora Olsen
"	20,	"	149,	eier	Oddvin Andreas Olsen
"	20,	"	157,	"	Henry Andreassen
"	20,	"	175,	"	Magne Johan Pedersen
"	20,	"	176,	"	Magne Johan Pedersen
"	20,	"	177,	medeier	Ruth Olsen
"	20,	"	177,	"	Bjarte Haugen
"	20,	"	208,	eier	Puls Eiendom
"	20,	"	213,	"	Rita Dora Olsen
"	20,	"	215,	"	Margit Dyrdal
"	20,	"	261,	medeier	Bjørg Pedersen
"	20,	"	261,	"	Johannes Nesheim
"	20,	"	262,	"	Margit Johanna Ramsøy
"	20,	"	262,	"	Walter Ramsøy
"	20,	"	267,	"	Margit Johanna Ramsøy
"	20,	"	267,	"	Walter Ramsøy
"	20,	"	269,	eier	Norvald Andreas Mathiassen
"	20,	"	270,	"	Alfhild Ingvarda Hansen
"	20,	"	272,	medeier	Målfrid Sofie Henriksen
"	20,	"	272,	"	Jakob Hilmar Henriksen
"	20,	"	273,	"	Borgny Olsen
"	20,	"	273,	"	Agnar Johannes Olsen
"	20,	"	274,	medeier	Mona Martinsen
"	20,	"	274,	"	Petter Ludvigsen
"	20,	"	275,	eier	Åge Blom
"	20,	"	286,	medeier	Vidar Kalsund
"	20,	"	286,	"	Helene Valhovd
"	20,	"	291,	eier	Terje Mathiassen
"	20,	"	292,	"	Rita Dora Olsen
"	20,	"	312,	"	Viktor Pedersen
"	20,	"	316,	"	Frode Jakobsen
"	20,	"	317,	"	Hordaland fylke
"	20,	"	322,	"	Rita Dora Olsen
"	20,	"	343,	medeier	Harry Audun Olsen
"	20,	"	343,	"	Rita Dora Olsen

Sak nr. 22/2002 blir skildret slik:

Grensebeskrivelse.

Forklaring til grensebeskrivelsen.

Bakgrunnen for denne presentasjonen er et overordnet mål om at flest mulig av partene skal kunne slå opp på "sin" side og der finne alt vedk. den aktuelle eiendommen. (For gnr. 20, bnr. 2 er det ikke egen side i grensebeskrivelsen. Denne eiendommen er på den ene siden av de fleste grensene som er beskrevet. For å få en samlet oversikt over gnr. 20, bnr. 2 henvises til oversiktskartet.)

Dette fører bl.a. til at målestokken på de ulike kartene varierer etter størrelsen på aktuelt areal og grense. Kartene må derfor ikke brukes til å ta ut mål.

Videre må en være oppmerksom på at i utgangspunktet er det bare grensene mot eiendommen til rekvirentene som er bestemt og beskrevet. Noen unntak fra dette forekommer.

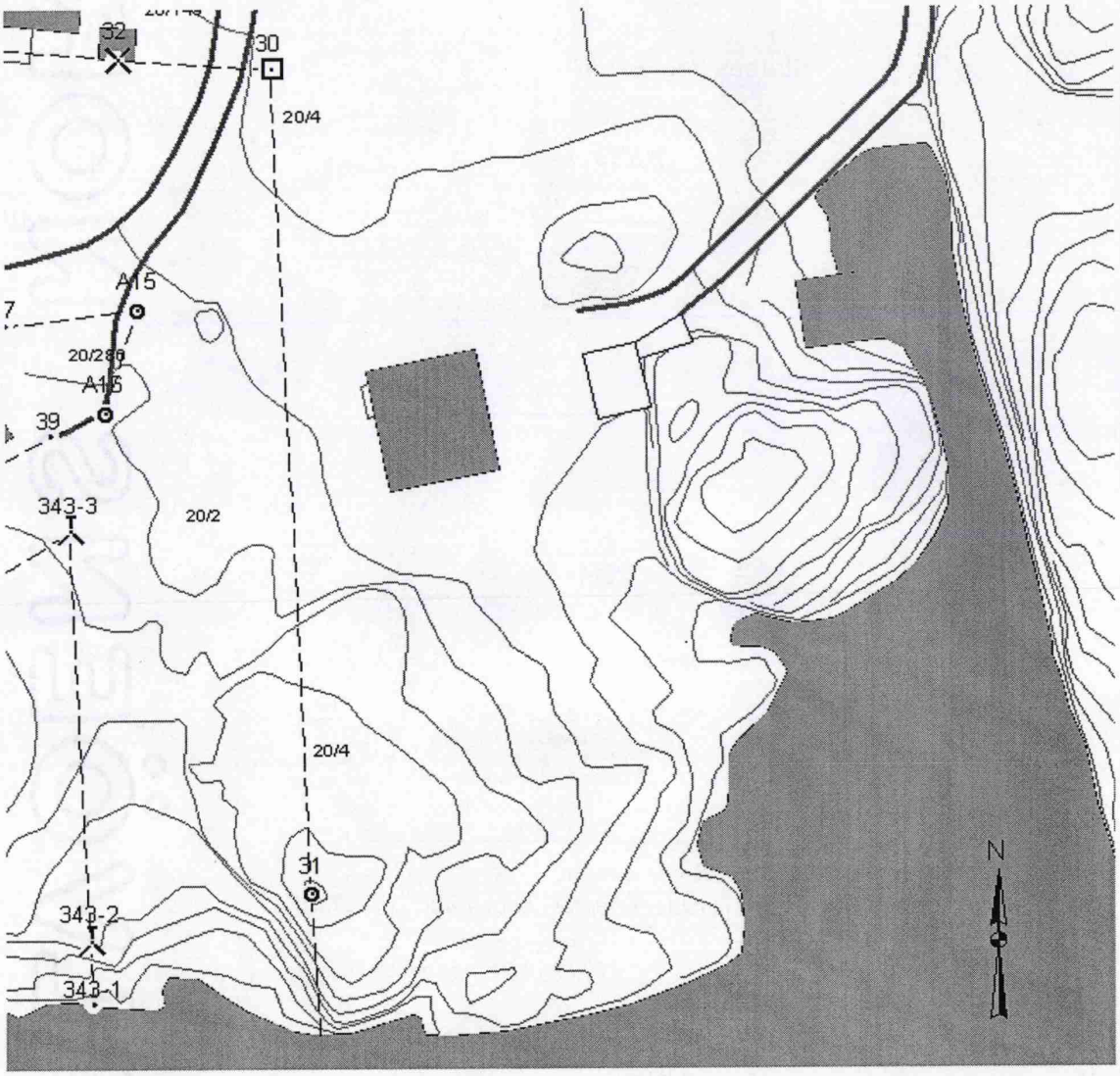
Koordinatlistene

I disse listene er grensepunktene ført opp med nummer. Videre på samme linje finner en type grensepunkt/grensemerke og til slutt koordinatene for vedk. punkt. På mellomlinjene er retning og avstand til neste punkt angitt. Retningen er i forhold til nord og gitt i centesimal deling (400^g). Avstandene er horisontale mål.

Nummereringen av grensemerkene er usystematisk, bl.a. p.g.a. beregningsmetodene.

Grensebeskrivelsen er sendt ut til partene på forhånd. Beskrivelsene er rettet opp i forhold til de innkomne merknader. Videre er det gjort endringer/forbedringer av redaksjonelle art uten endringer i innholdet.

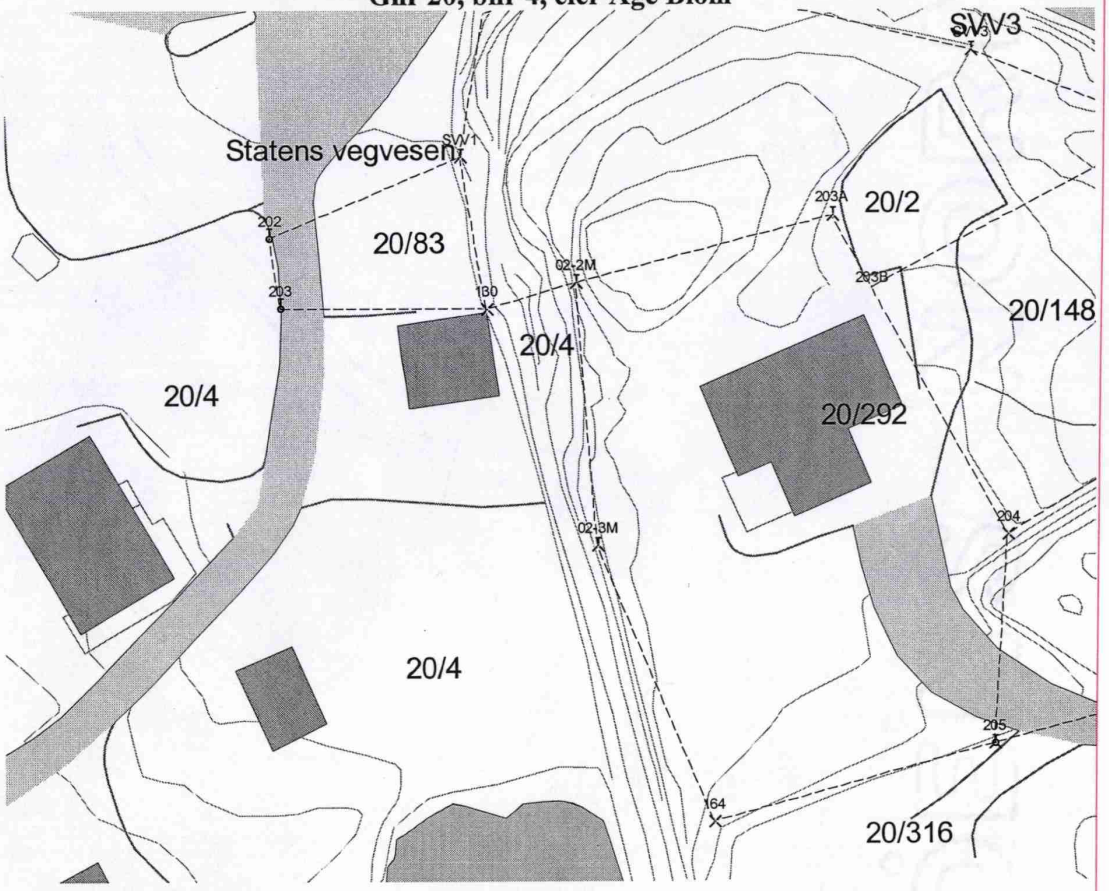
Gnr 20, bnr 4, eier Åge Blom



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i retning 397.1 grader til					
31	Rør i fjell			271653.60	-55072.83
		397.1	66.33		
30	Gr.stein /kors/vitne			271719.87	-55075.82

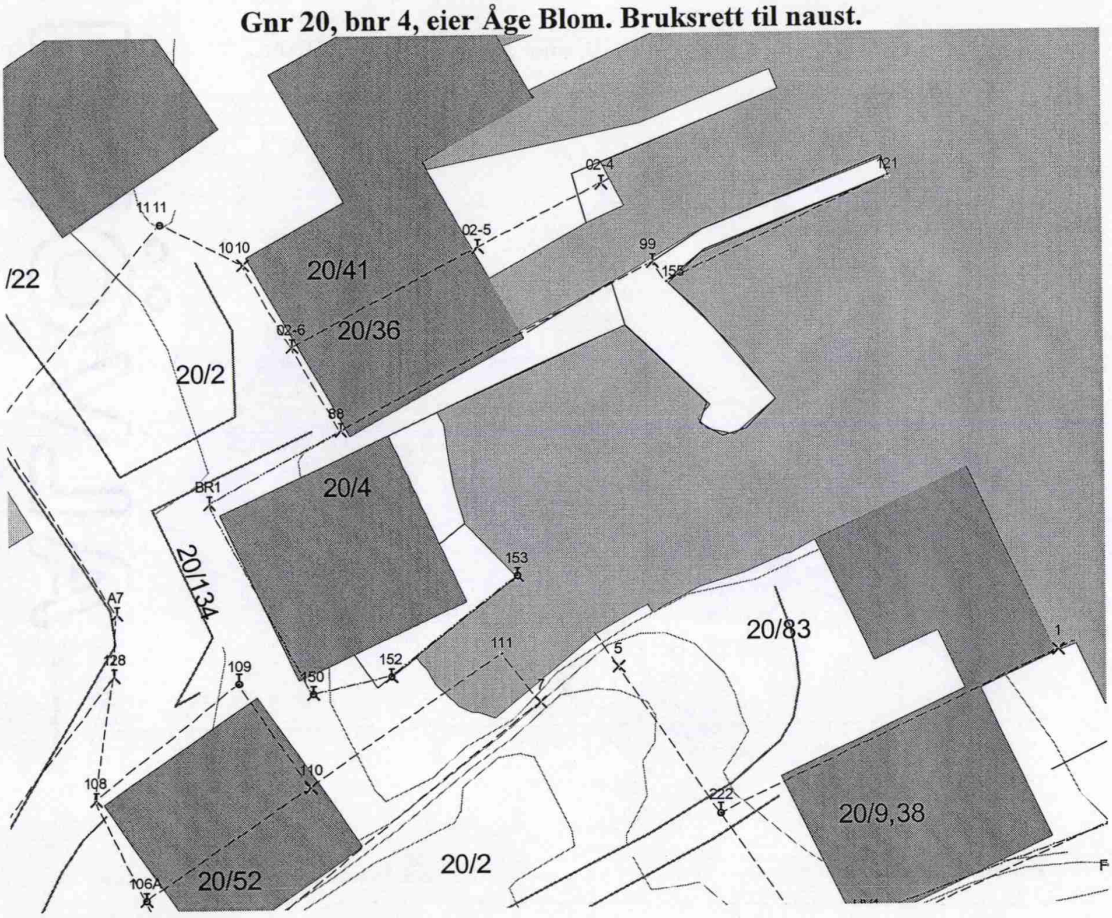
Gnr 20, bnr 4, eier Åge Blom



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
164	Kors i fjell			271709.75	-54872.41
		374.8	23.52		
02-3M	Gkj.grmrk. i fjell			271731.45	-54881.49
		394.7	20.83		
02-2M	Gkj.grmrk. i fjell			271752.21	-54883.21
		281.6	7.25		
130	Kors i fjell			271750.15	-54890.16
		300.1	16.15		
203	Off.gkj.grmr. i jord			271750.17	-54906.31

Gnr 20, bnr 4, eier Åge Blom. Bruksrett til naust.

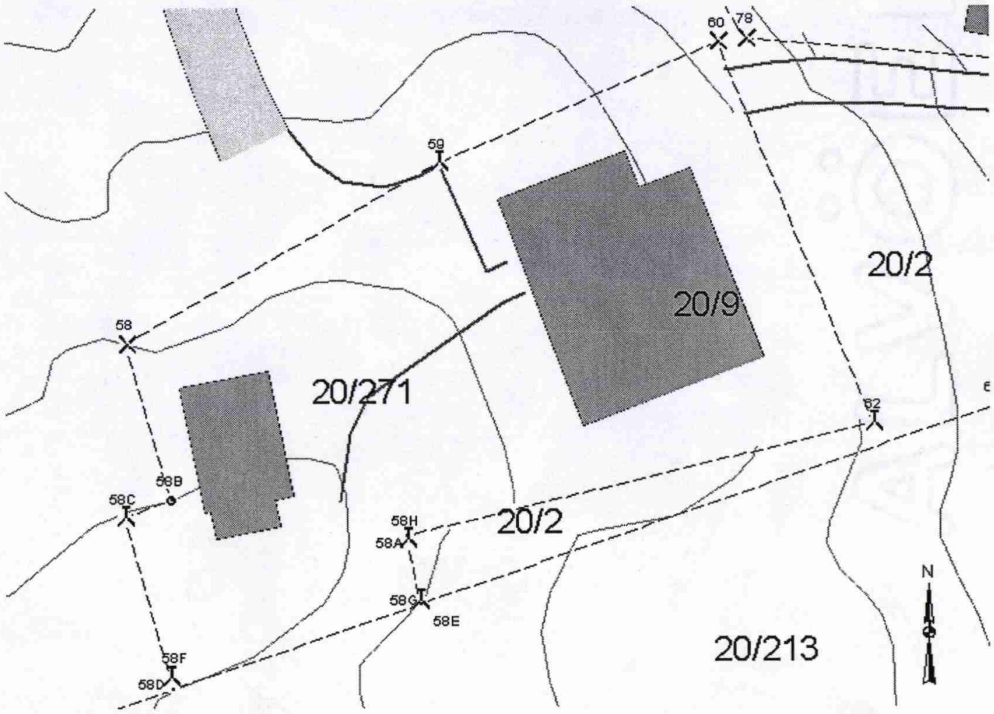


Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
121	Umerka punkt			271829.37	-54834.54
		271.8	10.52		
155	Umerka punkt			271824.85	-54844.04
		359.2	1.03		
9	Gkj.grmrk. i fjell			271825.68	-54844.65
		268.7	15.21		
8	Gkj.grmrk. i fjell			271818.50	-54858.07
		267.8	6.43		
BR1	Gkj.grmrk. i fjell			271815.39	-54863.70
		168.9	9.31		
150	Gkj.grmrk. jordf.st.			271807.17	-54859.32
		86.5	3.47		
152	Gkj.grmrk. jordf.st.			271807.90	-54855.93
		57.1	6.90		
153	Gkj.grmrk. jordf.st.			271812.21	-54850.53

og videre ut i sjøen parallelt med linja mellom grensemerka nr. 8 og 9.

Gnr 20, bnr 9, eier Arnolf Martin Olsen.

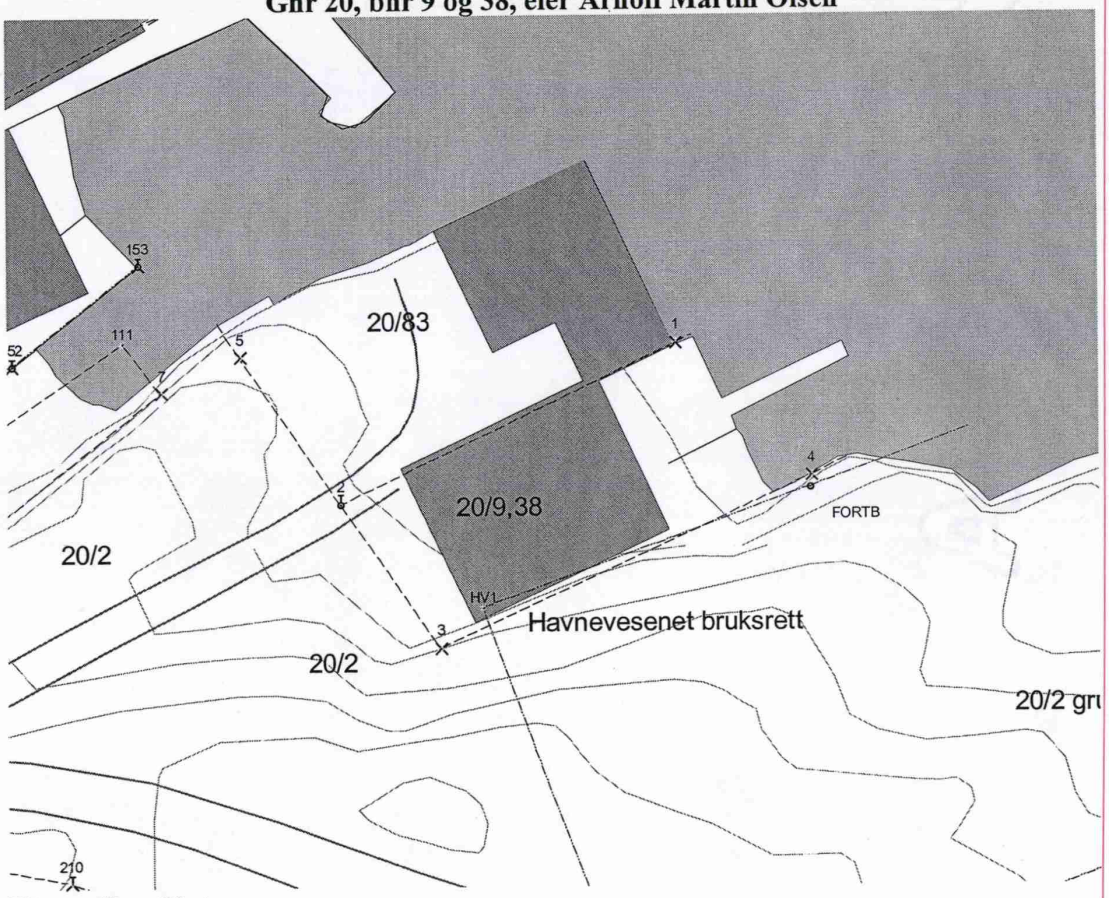


Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
58D	Umerka punkt			271697.67	-55210.04
		383.2	0.50		
58F	Gkj.grmrk. i fjell			271698.15	-55210.17
		382.2	7.65		
58C	Gkj.grmrk. i fjell			271705.50	-55212.28
		76.4	2.30		
58B	Rør			271706.33	-55210.14
		382.2	7.42		
58	Kors i fjell			271713.46	-55212.19
		66.7	16.42		
59	Gkj.grmrk. i fjell			271721.66	-55197.97
		73.8	13.83		
60	Kors i fjell			271727.19	-55185.29
		175.6	18.79		
62	Gkj.grmrk. i fjell			271709.76	-55178.26
		284.9	21.79		
58A	Umerka punkt			271704.64	-55199.44
		185.3	0.17		
58H	Gkj.grmrk. i fjell			271704.47	-55199.40
		186.8	2.82		
58G	Gkj.grmrk. i fjell			271701.71	-55198.82
		185.3	0.17		

58E	*Umerka punkt*		*271701.54 -55198.78*
		278.9 11.91	
58D	*Umerka punkt*		*271697.67 -55210.04*

Gnr 20, bnr 9 og 38, eier Arnolf Martin Olsen

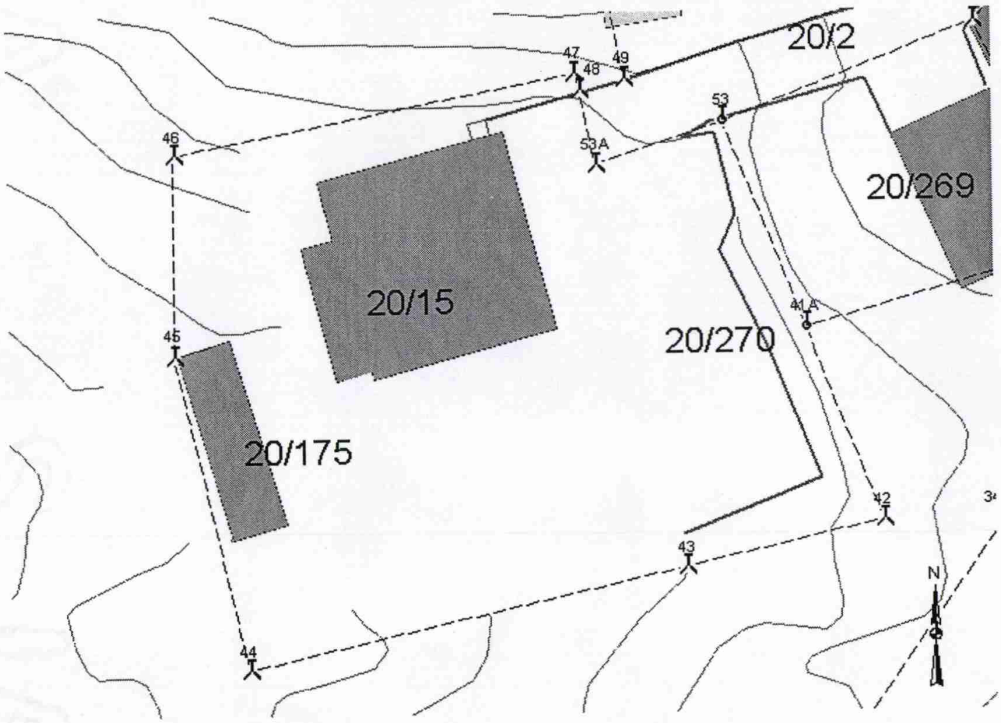


Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i retning 271.5 grader til					
1	*Kors i fjell*			*271808.81*	*-54827.47*
		271.5	*16.00*		
2	*Off.gkj.grmr. i jord*			*271801.88*	*-54841.89*
		161.7	*7.55*		
3	*Kors i fjell*			*271795.65*	*-54837.61*
		72.5	*17.58*		
4	*Kors i fjell*			*271803.02*	*-54821.65*

og videre i samme retning ut i sjøen.

Gnr 20, bnr 15 og 270, eier Alfhild Ingvarda Hansen. Bnr 175, eier Magne Johan Pedersen.

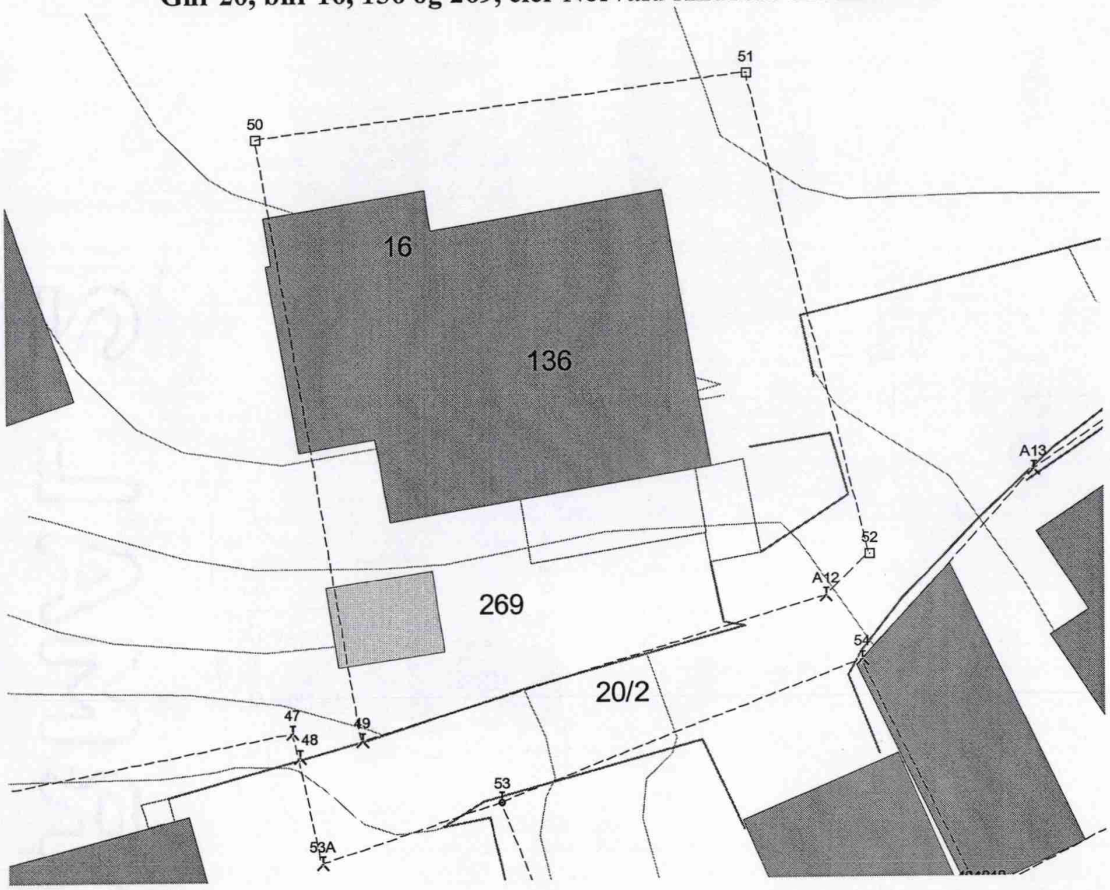


Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
53	Off.gkj.grmr. i jord			271685.06	-55123.69
		279.1	5.80		
53A	Gkj.grmrk. i fjell			271683.19	-55129.18
		386.5	3.34		
48	Gkj.grmrk. i fjell			271686.46	-55129.88
		381.8	0.79		
47	Gkj.grmrk. i fjell			271687.21	-55130.10
		287.6	17.78		
46	Gkj.grmrk. i fjell			271683.76	-55147.54
		200.2	8.74		
45	Gkj.grmrk. i fjell			271675.02	-55147.58
		185.8	14.19		
44	Gkj.grmrk. i fjell			271661.18	-55144.44
		85.7	19.54		
43	Gkj.grmrk. i fjell			271665.53	-55125.39
		85.5	8.73		
42	Gkj.grmrk. i fjell			271667.51	-55116.88
		376.4	9.09		

41A	*Off.gkj.grmr. i jord*		*271675.98*	*-55120.18*
	376.5	*9.73*		
53	*Off.gkj.grmr. i jord*		*271685.06*	*-55123.69*

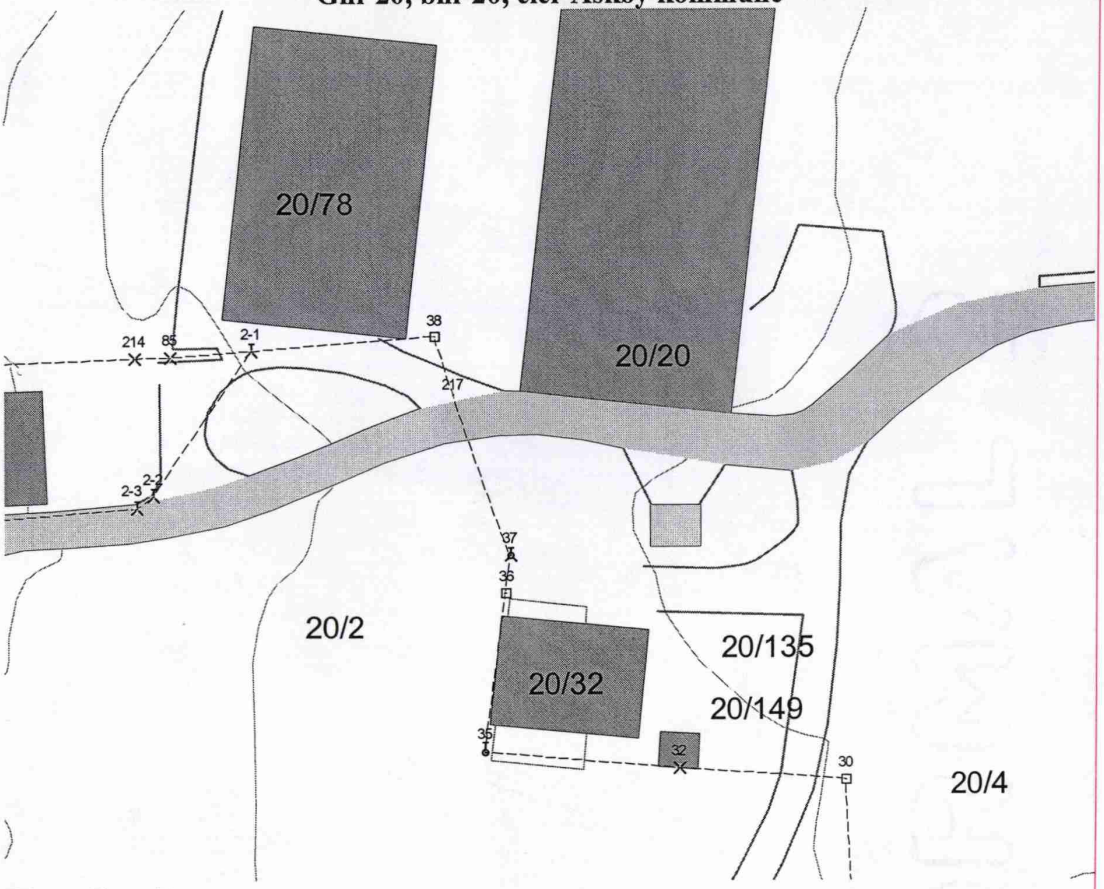
Gnr 20, bnr 16, 136 og 269, eier Norvald Andreas Mathiassen.



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
49	Gkj.grmrk. i fjell			271686.95	-55127.94
		389.5	18.79		
50	Gr.stein /kors/vitne			271705.49	-55131.04
		91.8	15.05		
51	Gr.stein /kors/vitne			271707.41	-55116.11
		184.8	15.22		
52	Gr.stein /kors/vitne			271692.62	-55112.51
		250.7	1.85		
A12	Gkj.grmrk. i fjell			271691.32	-55113.83
		280.9	14.77		
49	Gkj.grmrk. i fjell			271686.95	-55127.94

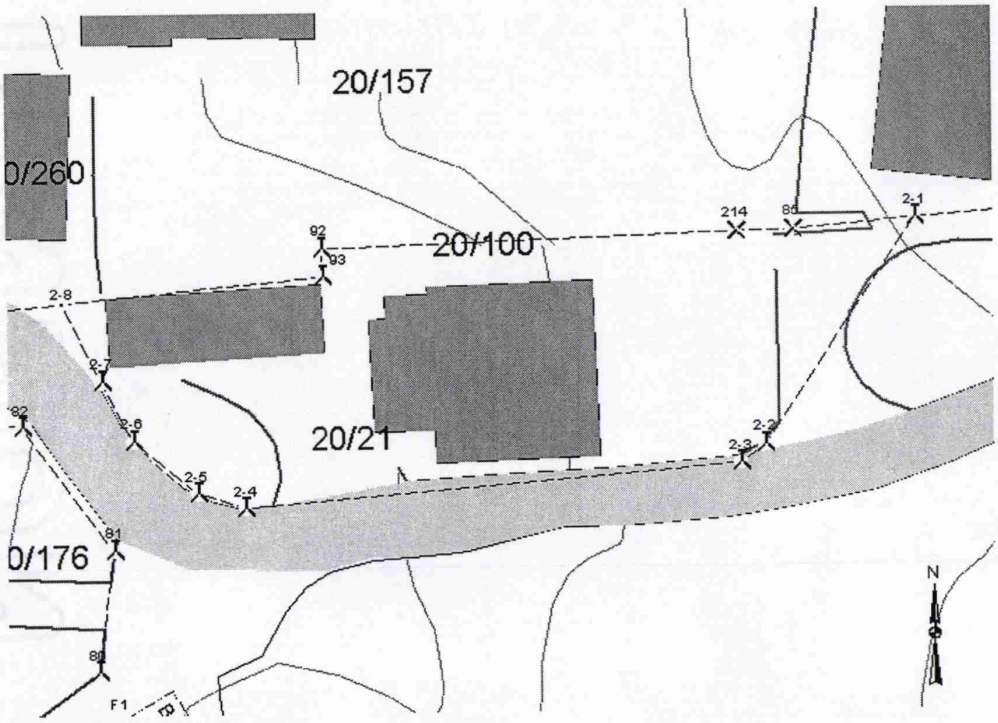
Gnr 20, bnr 20, eier Askøy kommune



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
38	*Gr.stein /kors/vitne*			*271752.46*	*-55105.95*
		179.6	*4.56*		
217	*Umerka punkt*			*271748.14*	*-55104.52*
		178.4	*12.54*		
37	Gkj.grmrk. jordf.st.			271736.31	-55100.34

Gnr 20, bnr 21, eier Harry Audun Olsen og gnr. 20, og 100, eiere Harry Audun Olsen og Rita Dora Olsen.

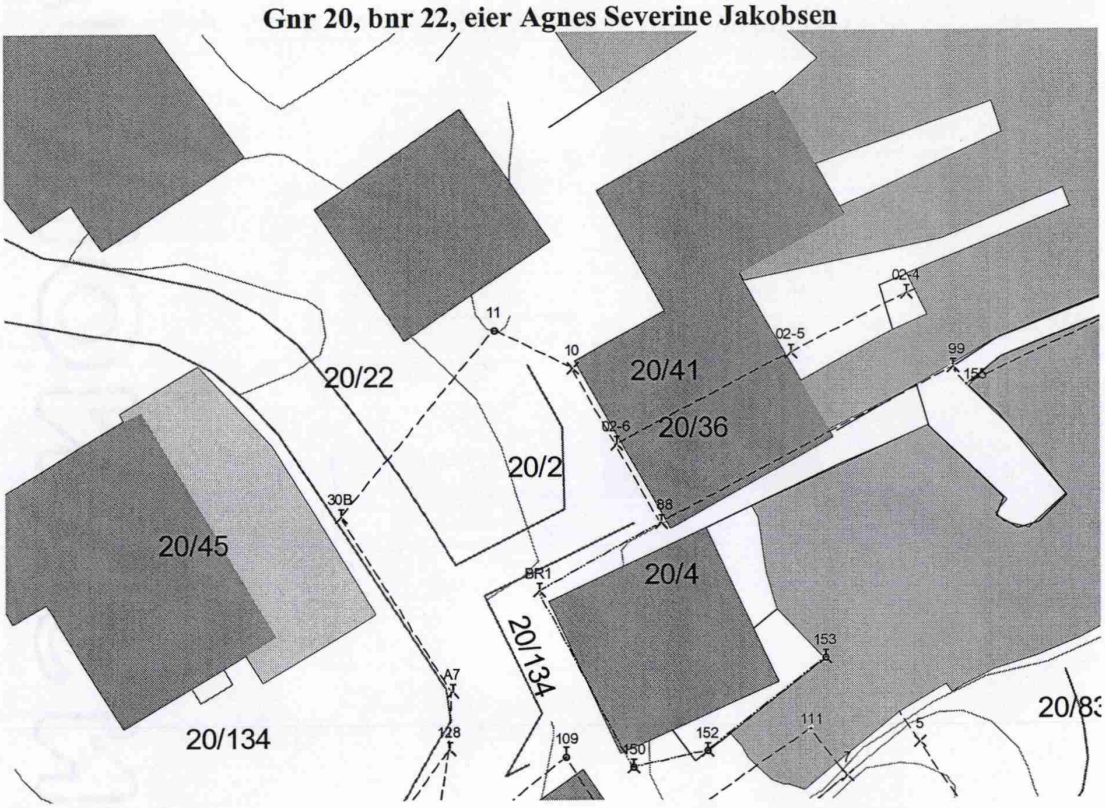


Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
93	Gkj.grmrk. i fjell			271748.75	-55147.15
		396.9	1.36		
92	Gkj.grmrk. i fjell			271750.10	-55147.22
		97.8	19.51		
214	Kors i fjell			271750.79	-55127.71
		98.1	2.63		
85	Kors i fjell			271750.86	-55125.09
		94.9	5.88		
2-1	Gkj.grmrk. i fjell			271751.34	-55119.22
		237.7	12.83		
2-2	Gkj.grmrk. i fjell			271740.69	-55126.38
		258.1	1.44		
2-3	Gkj.grmrk. i fjell			271739.81	-55127.52
		294.6	23.38		
2-4	Gkj.grmrk. i fjell			271737.84	-55150.82
		319.4	2.40		
2-5	Gkj.grmrk. i fjell			271738.56	-55153.11
		344.5	3.98		
2-6	Gkj.grmrk. i fjell			271741.12	-55156.16
		370.2	3.15		

2-7	*Gkj.grmrk. i fjell*	*271743.93*	*-55157.59*
	370.2 4.09		
2-8	*Umerka punkt*	*271747.58*	*-55159.43*
	94.0 12.34		
93	*Gkj.grmrk. i fjell*	*271748.75*	*-55147.15*

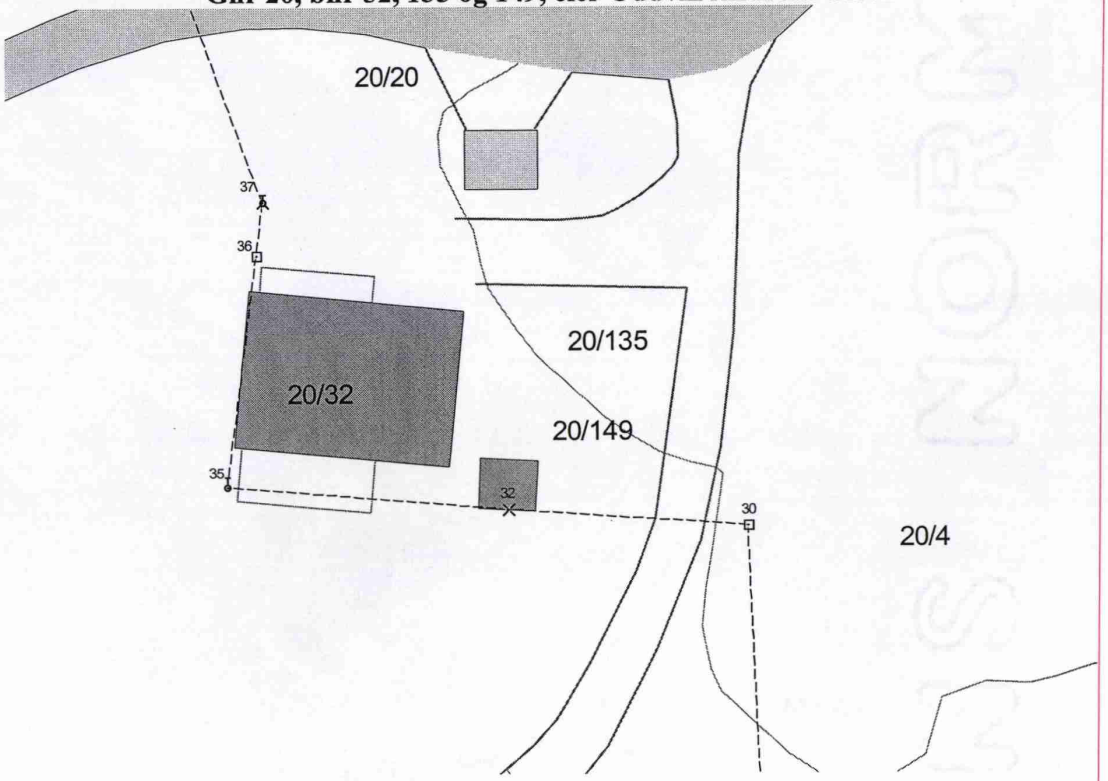
Gnr 20, bnr 22, eier Agnes Severine Jakobsen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
30B	Gkj.grmrk. i fjell			271818.84	-54872.84
		43.9	11.26		
11	Rør i jord			271827.53	-54865.67

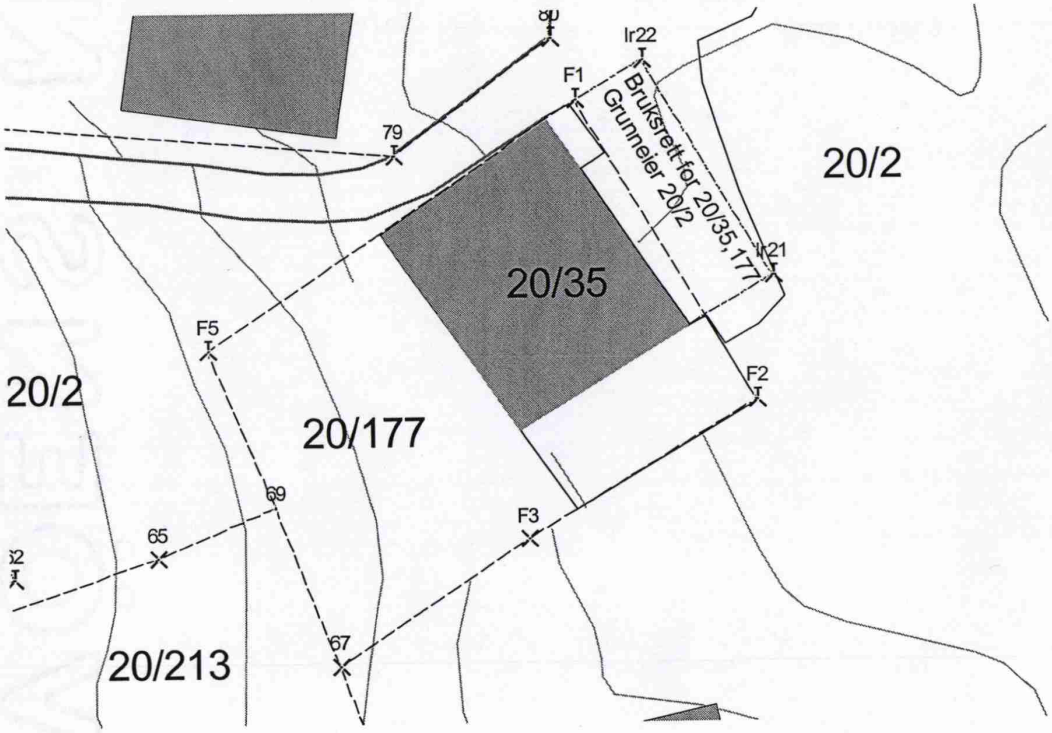
Gnr 20, bnr 32, 135 og 149, eier Oddvin Andreas Olsen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
30	Gr.stein /kors/vitne			271719.87	-55075.82
		304.2	12.20		
32	Kors i fjell			271720.67	-55087.99
		305.4	14.22		
35	Off.gkj.grmr. i jord			271721.88	-55102.16
		8.3	11.81		
36	Gr.stein /kors/vitne			271733.59	-55100.63
		6.8	2.74		
37	Gkj.grmrk. jordf.st.			271736.31	-55100.34

Gnr 20, bnr 35 og 177, eier Ruth Olsen og Bjarte Haugen.



Koordinatliste

Bruksrettgrense (parkeringsområde):

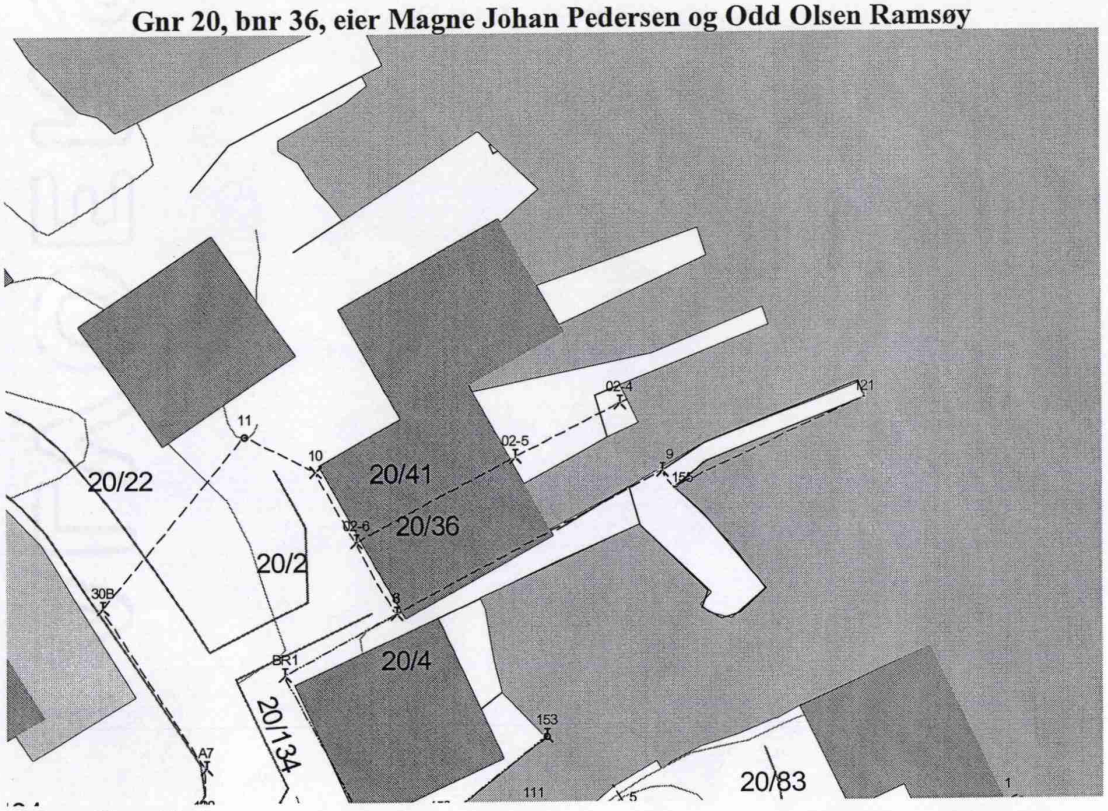
Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
	Umerka punkt			271719.20	-55152.63
		66.1	3.60		
lr21	Gkj.grmrk. i fjell			271721.03	-55149.53
		366.1	9.52		
lr22	Gkj.grmrk. i fjell			271729.23	-55154.36
		266.1	2.92		
F1	Gkj.grmrk. i fjell			271727.75	-55156.88

Eiendomsgrense:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
69	*Umerka punkt*			271712.42	-55168.34
		374.3	6.41		
F5	Gkj.grmrk. i fjell			271718.32	-55170.86
		62.2	16.86		
F1	Gkj.grmrk. i fjell			271727.75	-55156.88
		166.1	13.29		
F2	Gkj.grmrk. i fjell			271716.30	-55150.14
		265.5	10.07		
F3	Kors i fjell			271711.10	-55158.76
		262.3	8.62		

67	*Kors i fjell*			*271706.29*	*-55165.92*
		376.1	*6.60*		
69	*Umerka punkt*			*271712.42*	*-55168.34*

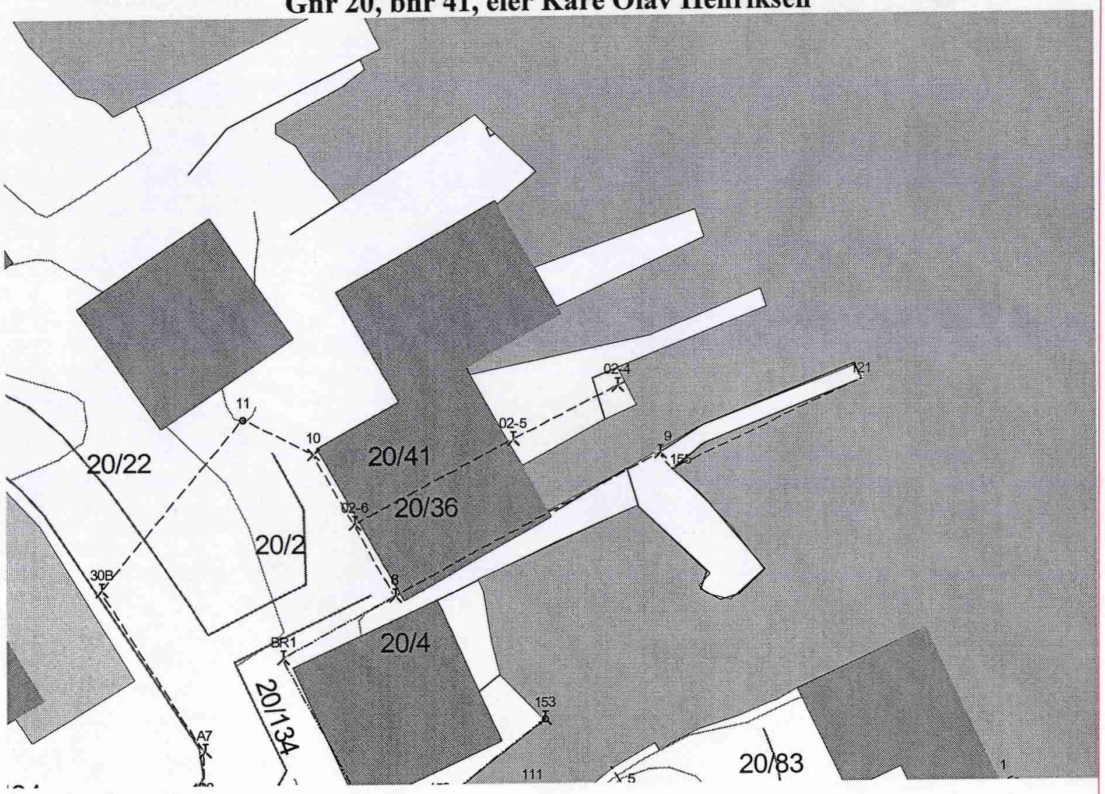
Gnr 20, bnr 36, eier Magne Johan Pedersen og Odd Olsen Ramsøy



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
121	Umerka punkt			271829.37	-54834.54
		271.8	10.52		
155	Umerka punkt			271824.85	-54844.04
		359.2	1.03		
9	Gkj.grmrk. i fjell			271825.68	-54844.65
		268.7	15.21		
8	Gkj.grmrk. i fjell			271818.50	-54858.07
		367.6	4.19		
02-6	Gkj.grmrk. i fjell			271822.16	-54860.11
		69.1	9.08		
02-5	Gkj.grmrk. i fjell			271826.40	-54852.08
		70.0	5.96		
02-4	Gkj.grmrk. i fjell			271829.11	-54846.78

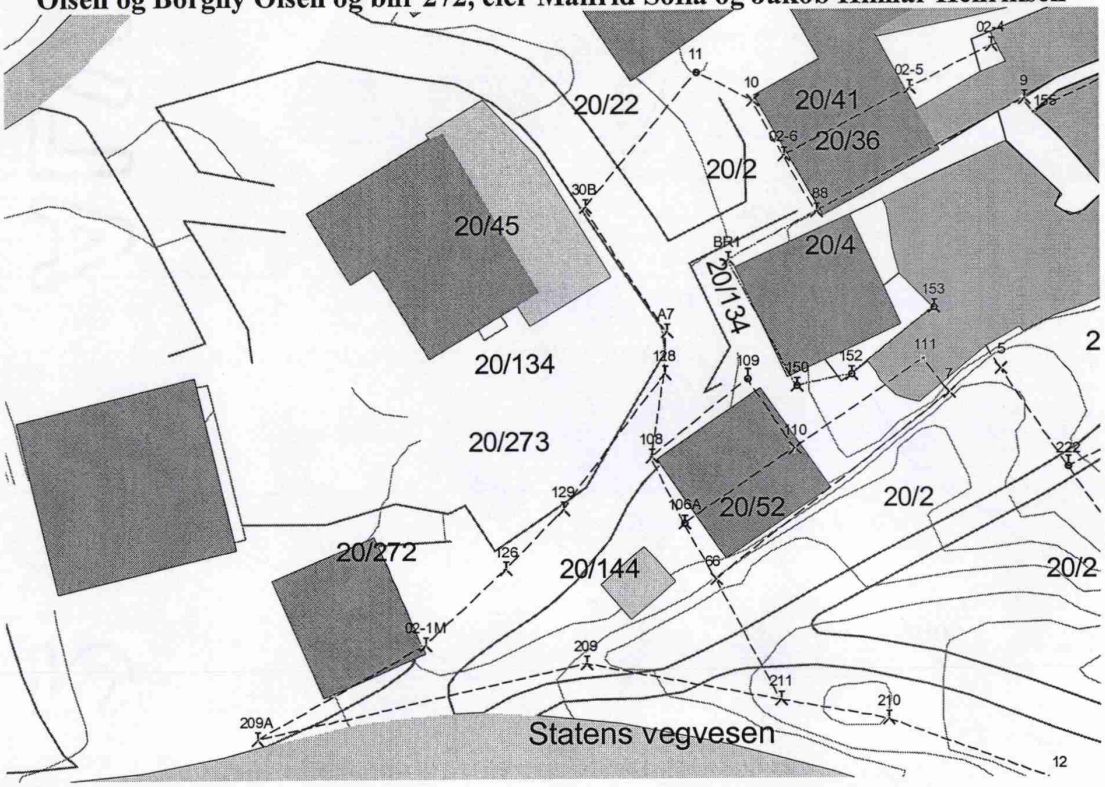
Gnr 20, bnr 41, eier Kåre Olav Henriksen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
10	Kors i fjell			271825.72	-54862.14
		167.0	4.09		
02-6	Gkj.grmrk. i fjell			271822.16	-54860.11
		69.1	9.08		
02-5	Gkj.grmrk. i fjell			271826.40	-54852.08
		70.0	5.96		
02-4	Gkj.grmrk. i fjell			271829.11	-54846.78

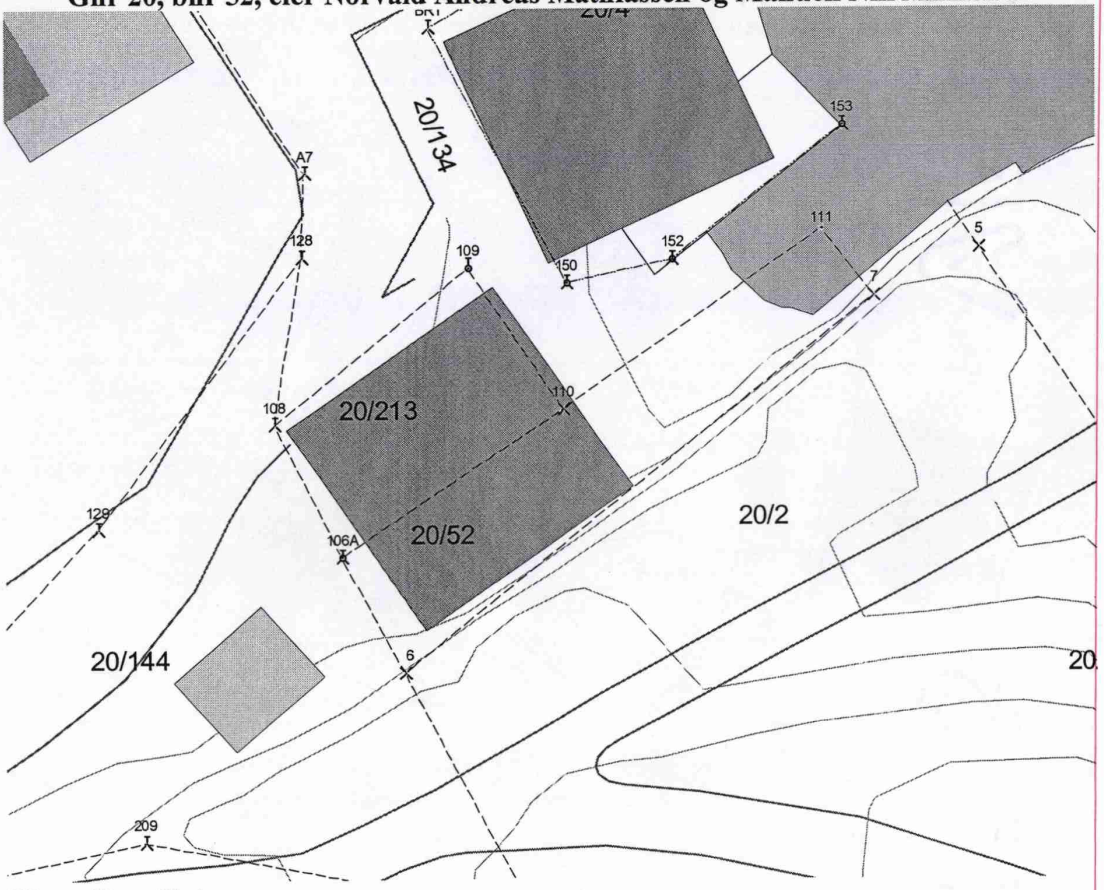
Gnr 20, bnr 45 og 134, eier Agnar Johannes Olsen, bnr. 273, eiere Agnar Johannes Olsen og Borgny Olsen og bnr 272, eier Målfrid Sofia og Jakob Hilmar Henriksen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
209A	Gkj.grmrk. i fjell			271784.35	-54894.01
		67.3	12.46		
02-1M	Gkj.grmrk. i fjell			271790.46	-54883.15
		51.9	7.13		
126	Gkj.grmrk. i fjell			271795.36	-54877.97
		48.0	5.35		
129	Gkj.grmrk. i fjell			271799.26	-54874.30
		40.7	10.88		
128	Gkj.grmrk. i fjell			271807.99	-54867.81
		3.0	2.71		
A7	Gkj.grmrk. i fjell			271810.69	-54867.69
		364.1	9.64		
30B	Gkj.grmrk. i fjell			271818.84	-54872.84

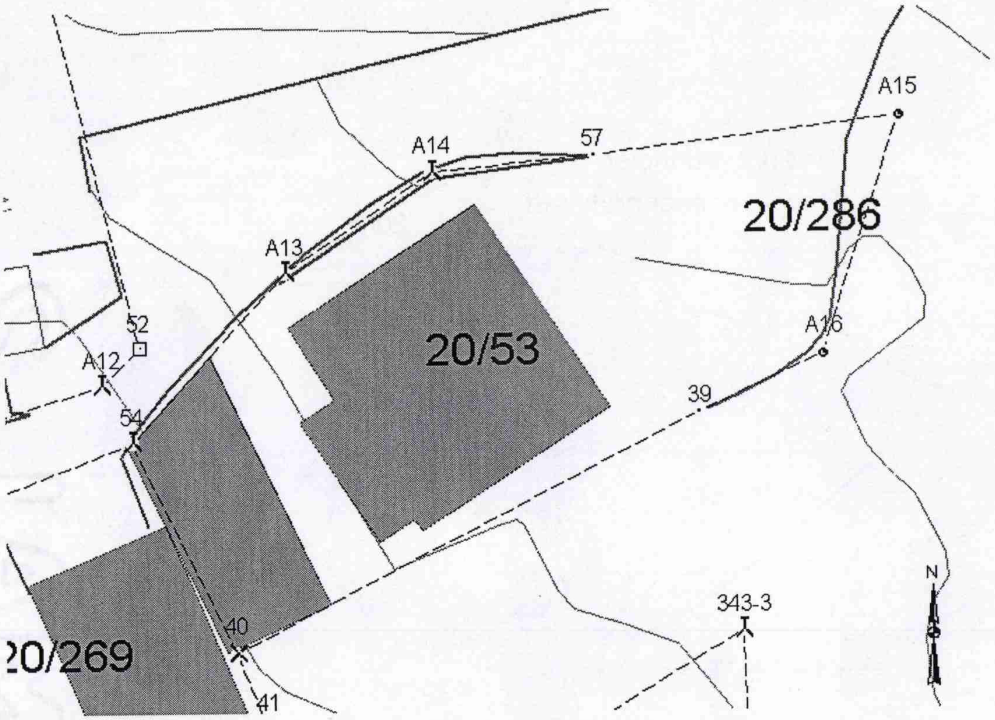
Gnr 20, bnr 52, eier Norvald Andreas Mathiassen og Manuell Nik Mikkelsen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
110	Kors i fjell			271803.13	-54859.44
		61.3	10.07		
111	Umerka punkt			271808.89	-54851.18
		158.8	2.70		
7	Kors i fjell			271806.74	-54849.55
		256.8	19.19		
6	Kors i fjell			271794.68	-54864.48
		367.7	4.20		
106A	Gkj.grmrk. jordf.st.			271798.35	-54866.52
		62.2	8.54		
110	Kors i fjell			271803.13	-54859.44

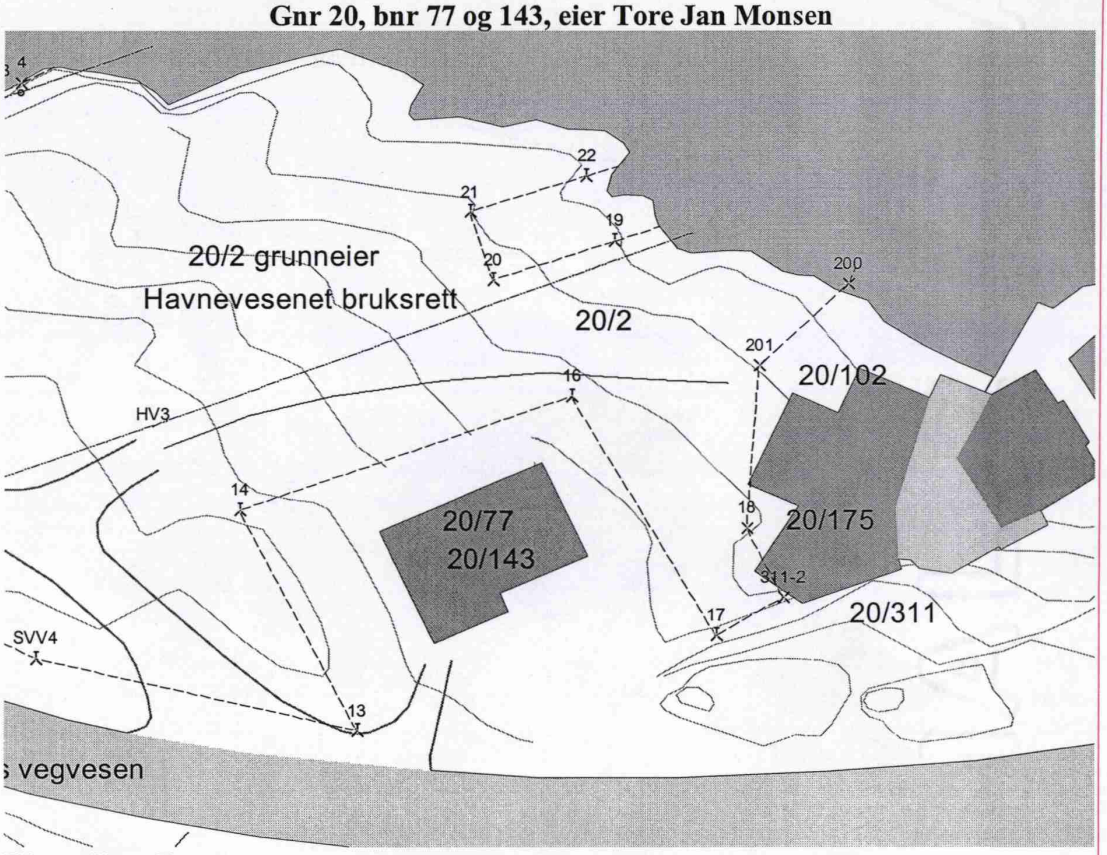
Gnr 20, bnr 53 og 286, eiere Helen Valhovd og Vidar Kalsund.



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
40	Kors i fjell			271682.05	-55109.18
		371.0	8.11		
54	Gkj.grmrk. i fjell			271689.34	-55112.75
		46.9	7.81		
A13	Gkj.grmrk. i fjell			271695.13	-55107.51
		62.1	6.19		
A14	Gkj.grmrk. i fjell			271698.60	-55102.38
		93.1	5.55		
57	Umerka punkt			271699.20	-55096.86
		92.1	10.49		
A15	Rør i jord			271700.50	-55086.45
		219.8	8.63		
A16	Rør (gen.)			271692.28	-55089.08
		272.4	4.67		
39	Umerka punkt			271690.33	-55093.32
		269.4	17.90		
40	Kors i fjell			271682.05	-55109.18

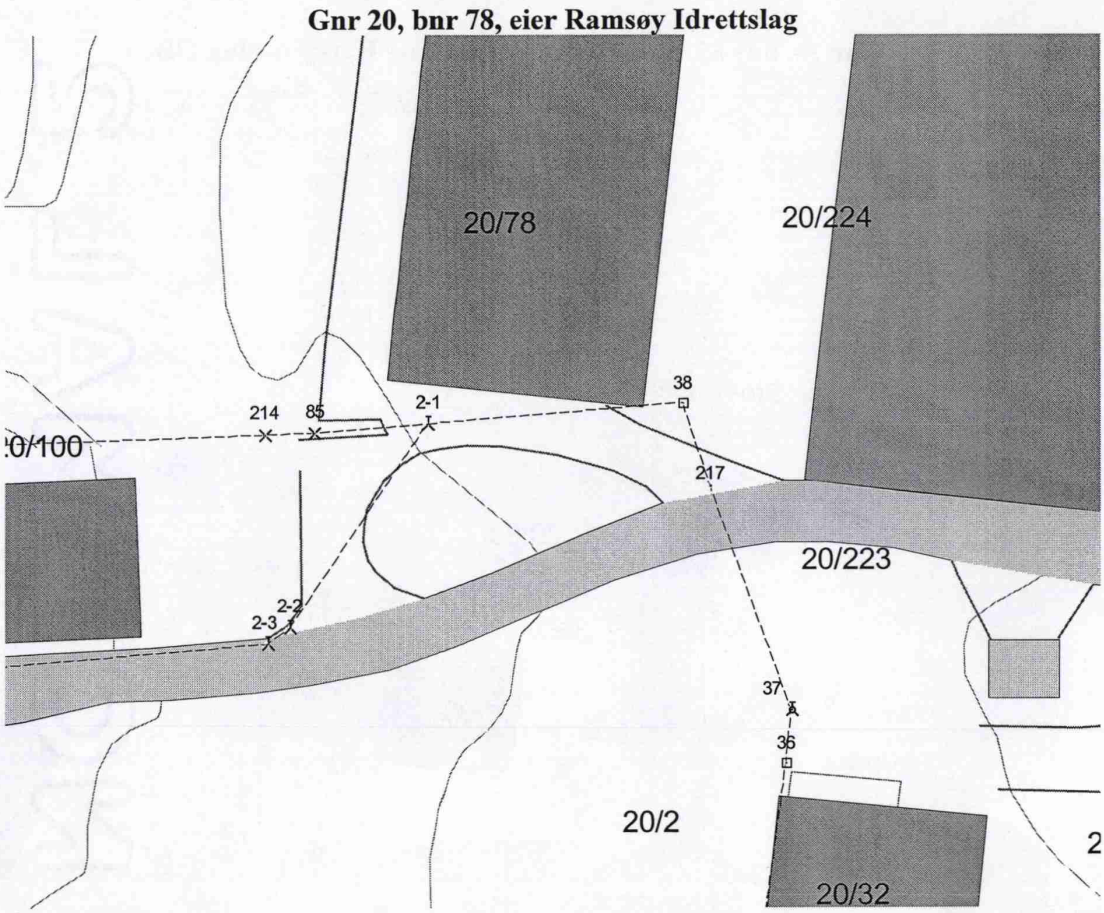
Gnr 20, bnr 77 og 143, eier Tore Jan Monsen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
13	Gkj.grmrk. i fjell			271766.69	-54804.17
		370.7	13.80		
14	Gkj.grmrk. i fjell			271779.05	-54810.29
		77.5	18.46		
16	Gkj.grmrk. i fjell			271785.44	-54792.97
		167.4	15.39		
17	Gkj.grmrk. i fjell			271772.03	-54785.43

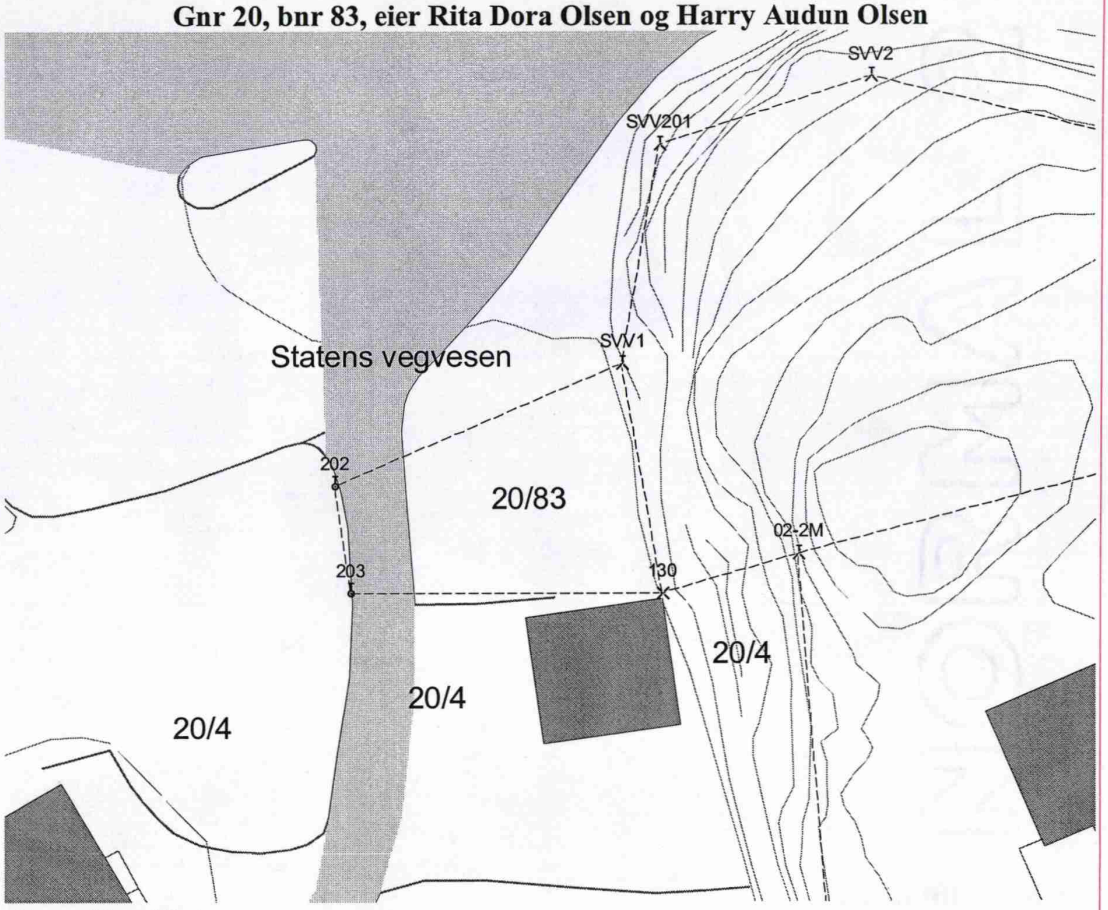
Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i retning 278.7 grader til					
19	Gkj.grmrk. i fjell			271794.13	-54790.77
		278.7	6.67		
20	Gkj.grmrk. i fjell			271791.94	-54797.07
		380.2	3.98		
21	Gkj.grmrk. i fjell			271795.73	-54798.28
		79.2	6.39		
22	Gkj.grmrk. i fjell			271797.78	-54792.23
og videre i samme retning ut i sjøen.					



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
85	Kors i fjell			271750.86	-55125.09
		94.9	5.88		
2-1	Gkj.grmrk. i fjell			271751.34	-55119.22
		94.6	13.32		
38	Gr.stein /kors/vitne			271752.46	-55105.95

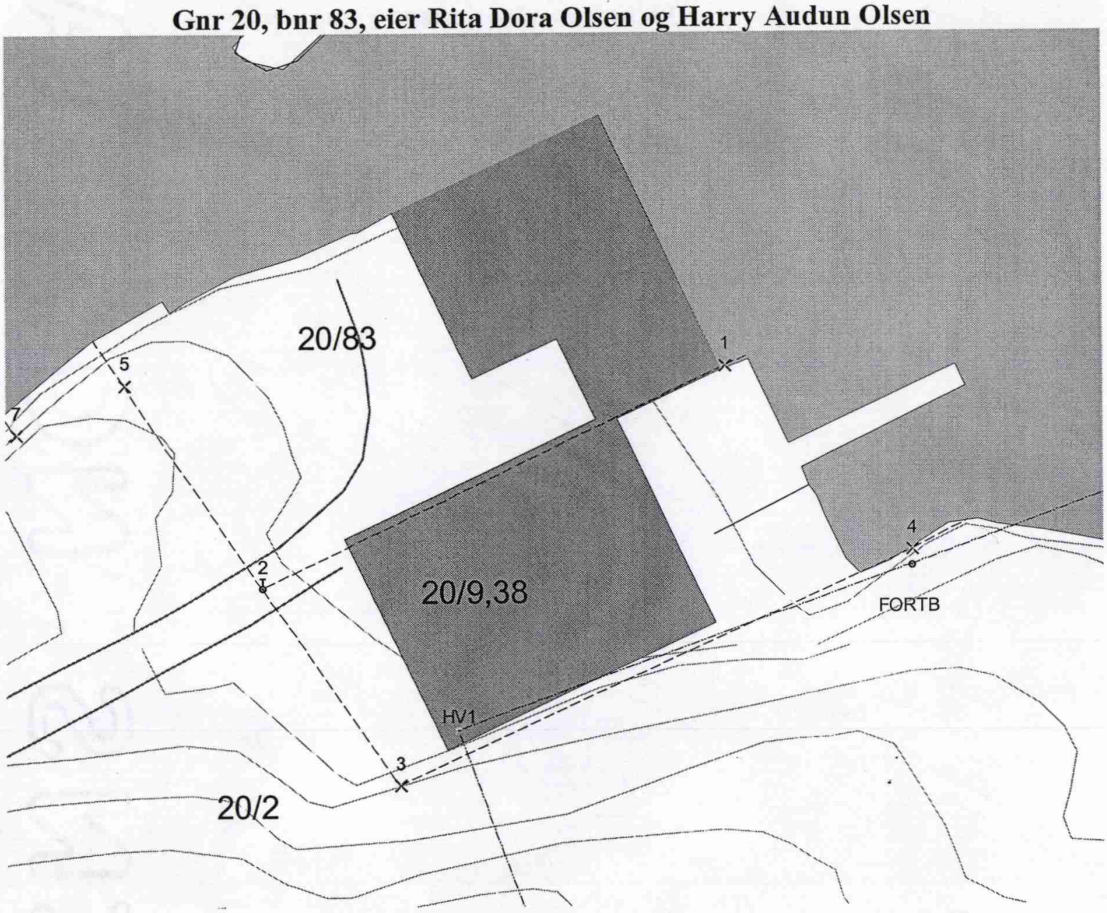
Gnr 20, bnr 83, eier Rita Dora Olsen og Harry Audun Olsen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
SVV1	Gkj.grmrk. i fjell			271762.09	-54892.24
		274.2	16.20		
202	Off.gkj.grmr. i jord			271755.70	-54907.12
		190.7	5.59		
203	Off.gkj.grmr. i jord			271750.17	-54906.31
		100.1	16.15		
130	Kors i fjell			271750.15	-54890.16
		389.0	12.12		
SVV1	Gkj.grmrk. i fjell			271762.09	-54892.24

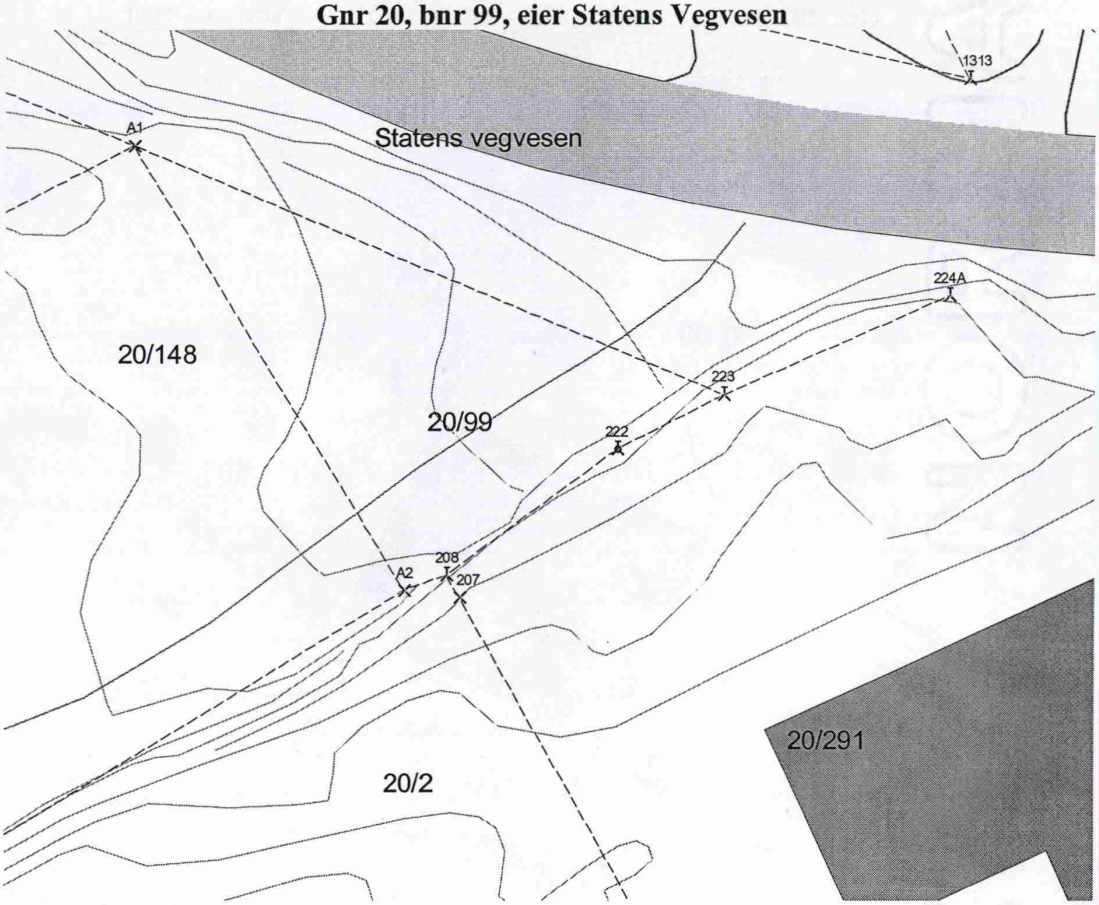
Gnr 20, bnr 83, eier Rita Dora Olsen og Harry Audun Olsen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i retning 271.5 grader til					
1	*Kors i fjell*			*271808.81*	*-54827.47*
		271.5	*16.00*		
2	*Off.gkj.grmr. i jord*			*271801.88*	*-54841.89*
		362.2	*7.71*		
5	*Kors i fjell*			*271808.27*	*-54846.21*
og videre i samme retning ut i sjøen.					

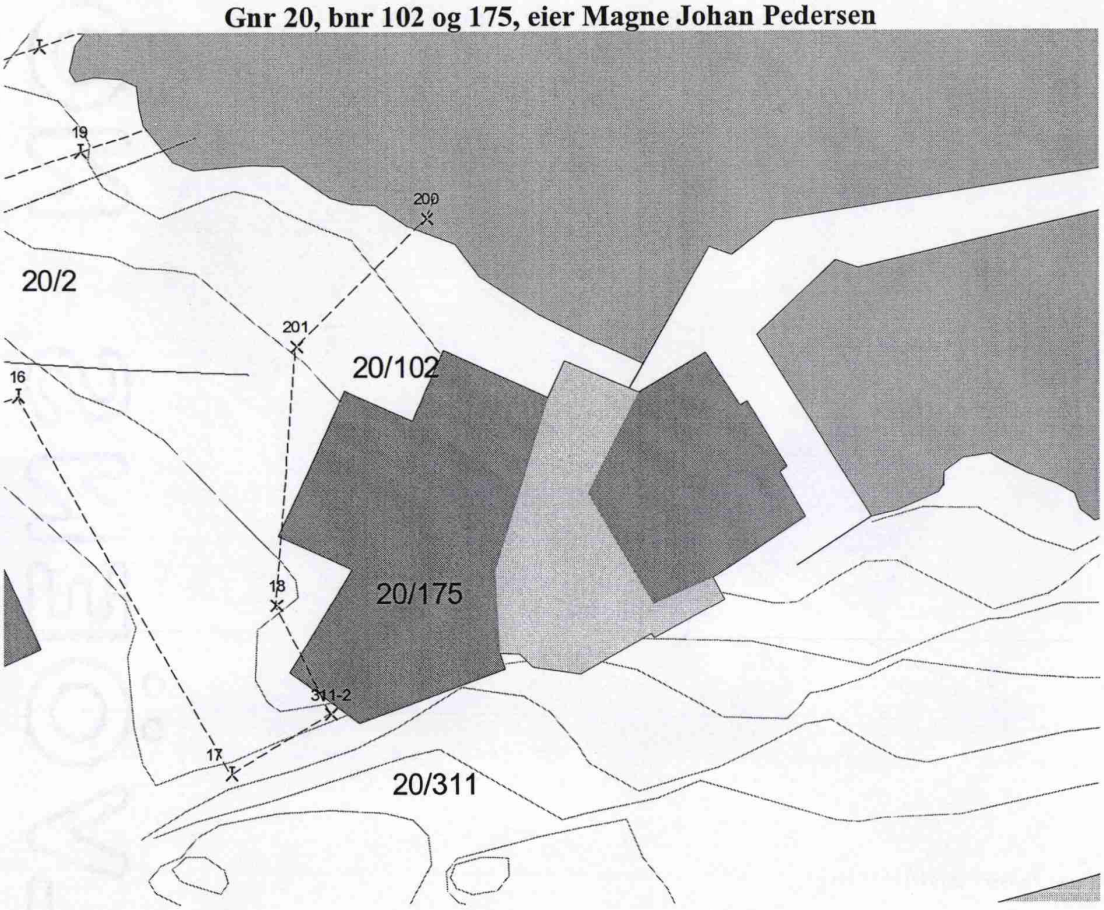
Gnr 20, bnr 99, eier Statens Vegvesen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
223	Gkj.grmrk. i fjell			271754.27	-54813.77
		269.4	4.67		
222	Gkj.grmrk. jordf.st.			271752.11	-54817.92
		259.2	8.31		
208	Gkj.grmrk. i fjell			271747.14	-54824.58
		278.6	1.74		
A2	Kors i fjell			271746.56	-54826.21
		365.2	20.50		
A1	Kors i fjell			271764.07	-54836.88
		125.6	25.10		
223	Gkj.grmrk. i fjell			271754.27	-54813.77

Gnr 20, bnr 102 og 175, eier Magne Johan Pedersen

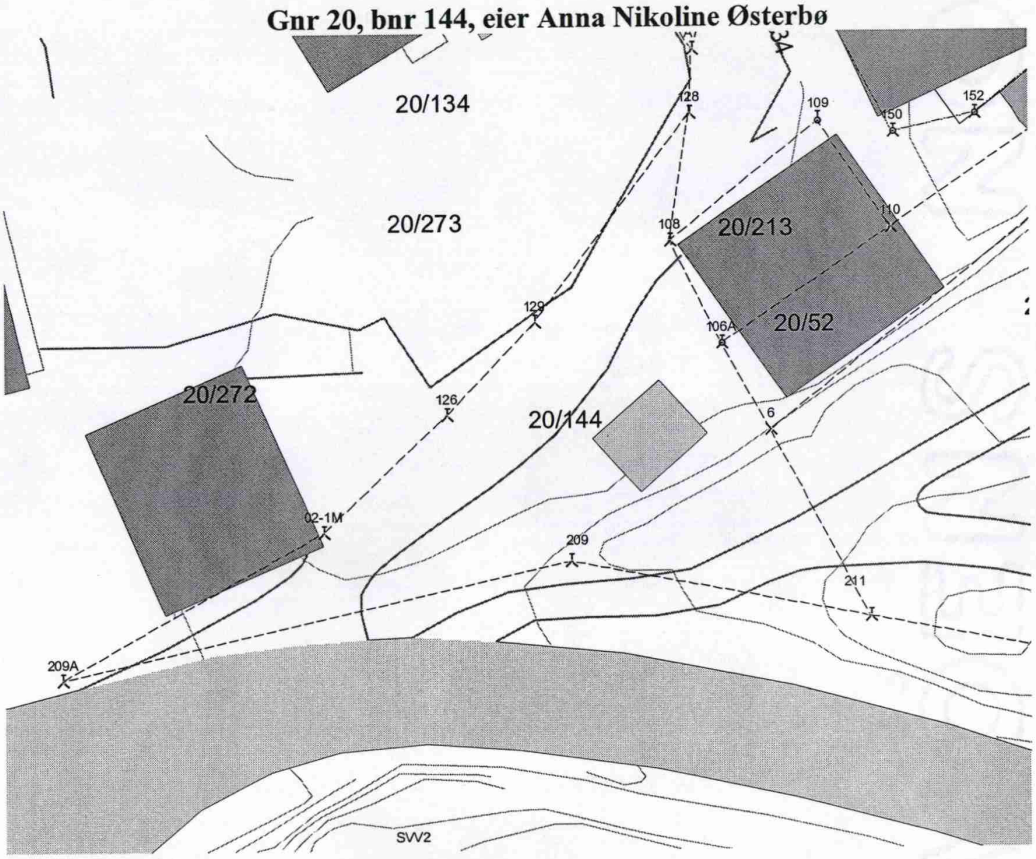


Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
311-2	Kors i fjell			271774.15	-54781.96
		371.2	4.32		
18	Kors i fjell			271778.04	-54783.85
		4.6	9.17		
201	Kors i fjell			271787.18	-54783.19
		50.6	6.50		
200	Kors i fjell			271791.73	-54778.55

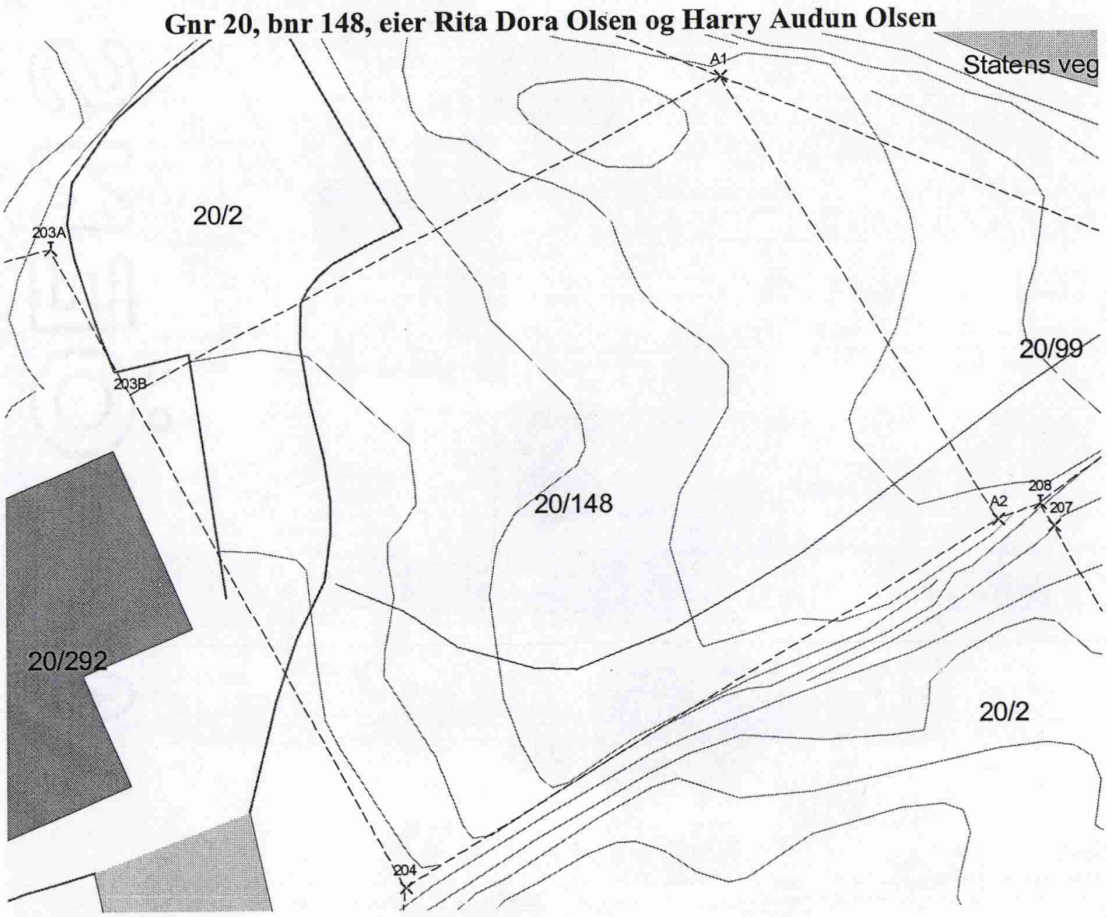
og videre retning 26.6 grader ut i sjøen.

Gnr 20, bnr 144, eier Anna Nikoline Østerbø



Koordinatliste

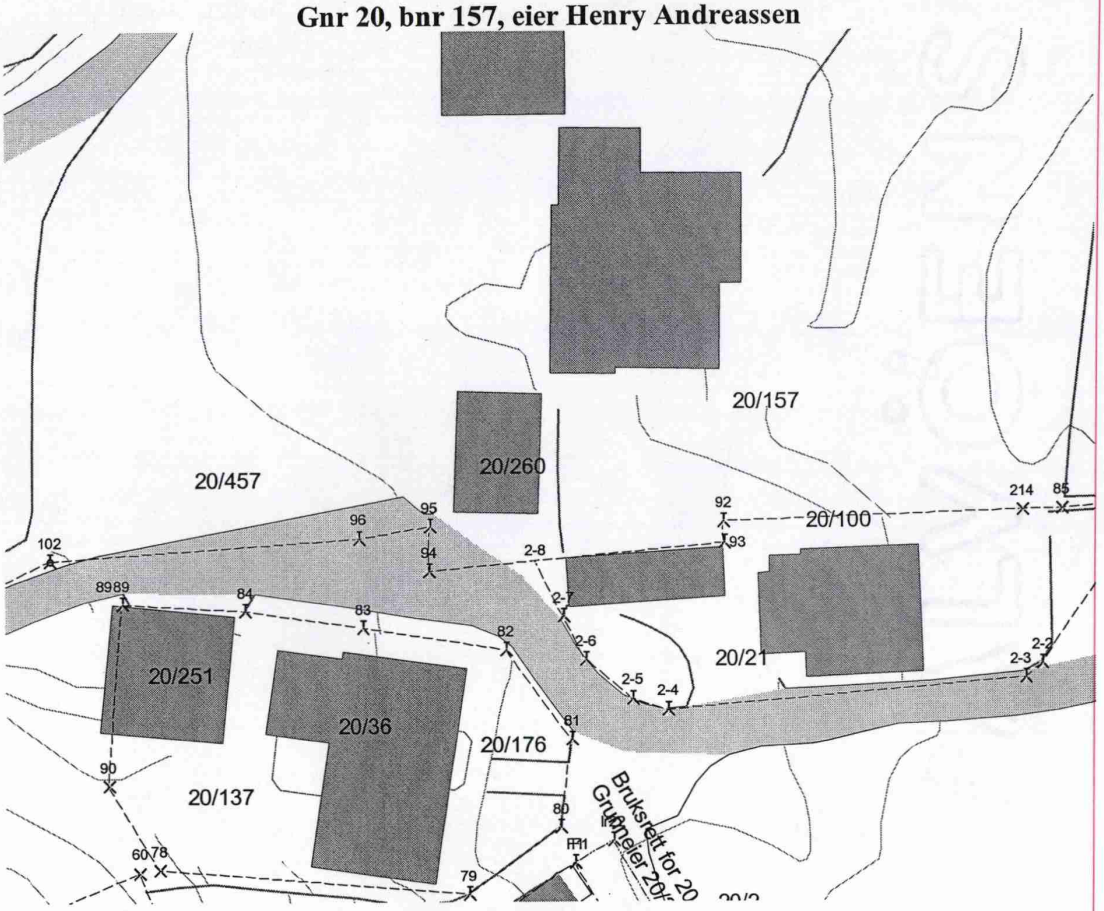
Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
6	Kors i fjell			271794.68	-54864.48
		169.3	8.86		
211	Gkj.grmrk. i fjell			271786.84	-54860.37
		312.0	12.68		
209	Gkj.grmrk. i fjell			271789.21	-54872.83
		285.6	21.73		
209A	Gkj.grmrk. i fjell			271784.35	-54894.01
		67.3	12.46		
02-1M	Gkj.grmrk. i fjell			271790.46	-54883.15
		51.9	7.13		
126	Gkj.grmrk. i fjell			271795.36	-54877.97
		48.0	5.35		
129	Gkj.grmrk. i fjell			271799.26	-54874.30
		40.7	10.88		
128	Gkj.grmrk. i fjell			271807.99	-54867.81
		210.1	5.41		
108	Gkj.grmrk. i fjell			271802.64	-54868.67
		170.5	4.79		
106A	Gkj.grmrk. jordf.st.			271798.35	-54866.52
		167.7	4.20		
6	Kors i fjell			271794.68	-54864.48



Koordinatliste

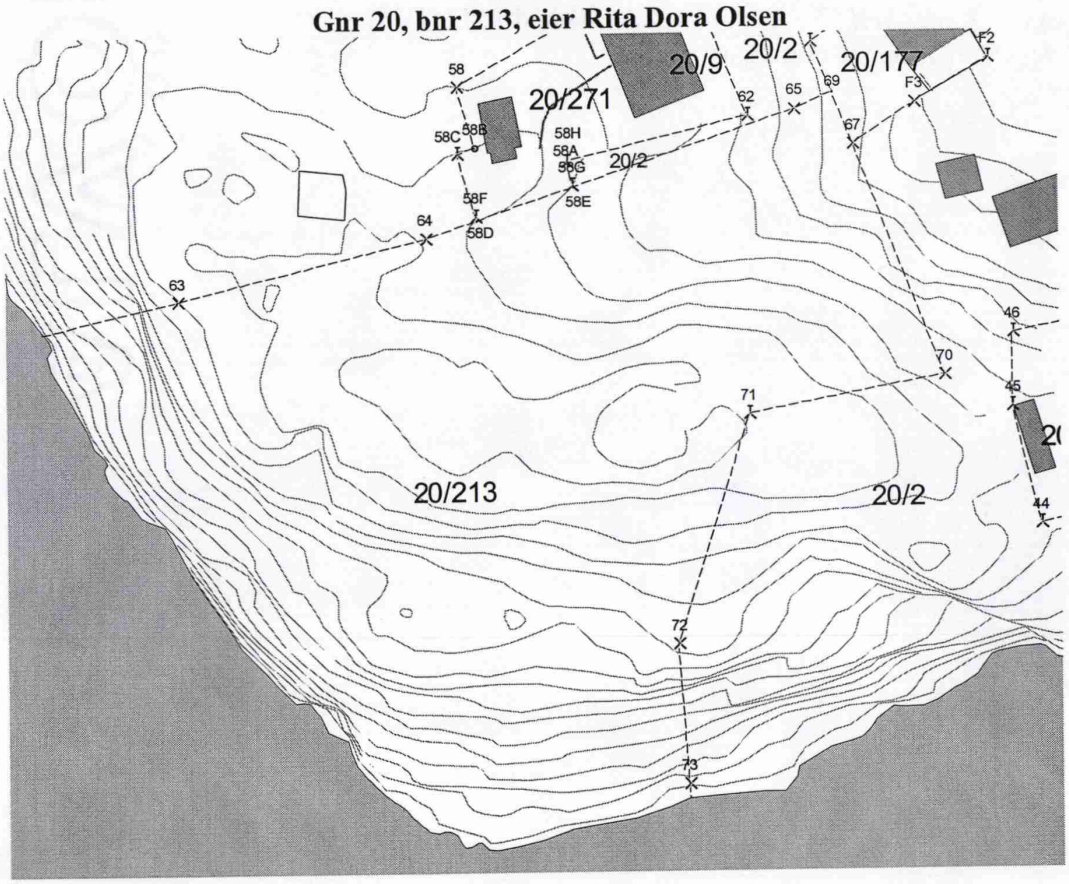
Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
204	Kors i fjell			271732.25	-54849.34
		368.2	22.22		
203B	Umerka punkt			271751.76	-54859.99
		68.8	26.19		
A1	Kors i fjell			271764.07	-54836.88
		165.2	20.50		
A2	Kors i fjell			271746.56	-54826.21
		264.7	27.20		
204	Kors i fjell			271732.25	-54849.34

Gnr 20, bnr 157, eier Henry Andreassen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
102	Gkj.grmrk. jordf.st.			271747.64	-55191.14
		95.4	20.21		
96	Gkj.grmrk. i fjell			271749.08	-55170.98
		90.1	4.73		
95	Gkj.grmrk. i fjell			271749.82	-55166.30
		200.5	2.89		
94	Gkj.grmrk. i fjell			271746.93	-55166.32
		94.0	19.26		
93	Gkj.grmrk. i fjell			271748.75	-55147.15
		396.9	1.36		
92	Gkj.grmrk. i fjell			271750.10	-55147.22
		97.8	19.51		
214	Kors i fjell			271750.79	-55127.71
		98.1	2.63		
85	Kors i fjell			271750.86	-55125.09

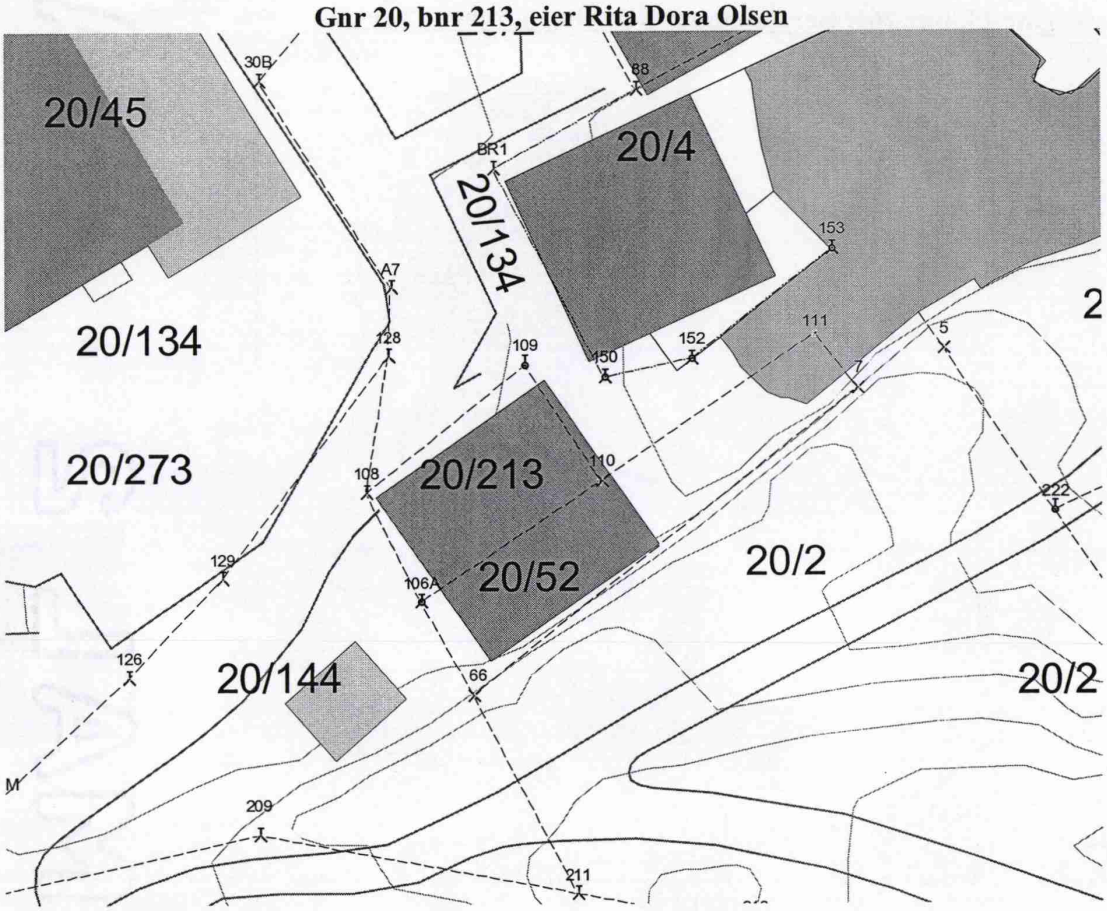


Koordanatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i retning 395.7 grader til					
73	Kors i fjell			271630.84	-55185.70
		395.7	16.53		
72	Kors i fjell			271647.33	-55186.81
		19.2	28.41		
71	Gkj.grmrk. i fjell			271674.45	-55178.36
		87.9	23.27		
70	Kors i fjell			271678.85	-55155.51
		376.9	29.35		
67	Kors i fjell			271706.29	-55165.92
		376.1	6.60		
69	Umerka punkt			271712.42	-55168.34
		274.3	4.86		
65	Kors i fjell			271710.51	-55172.82
		278.8	27.47		
58E	Umerka punkt			271701.54	-55198.78
		278.9	11.91		
58D	Umerka punkt			271697.67	-55210.04
		279.0	6.34		
64	Kors i fjell			271695.62	-55216.04
		284.6	30.23		

63 Kors i fjell 271688.36 -55245.38
og videre i samme retning ut i sjøen.

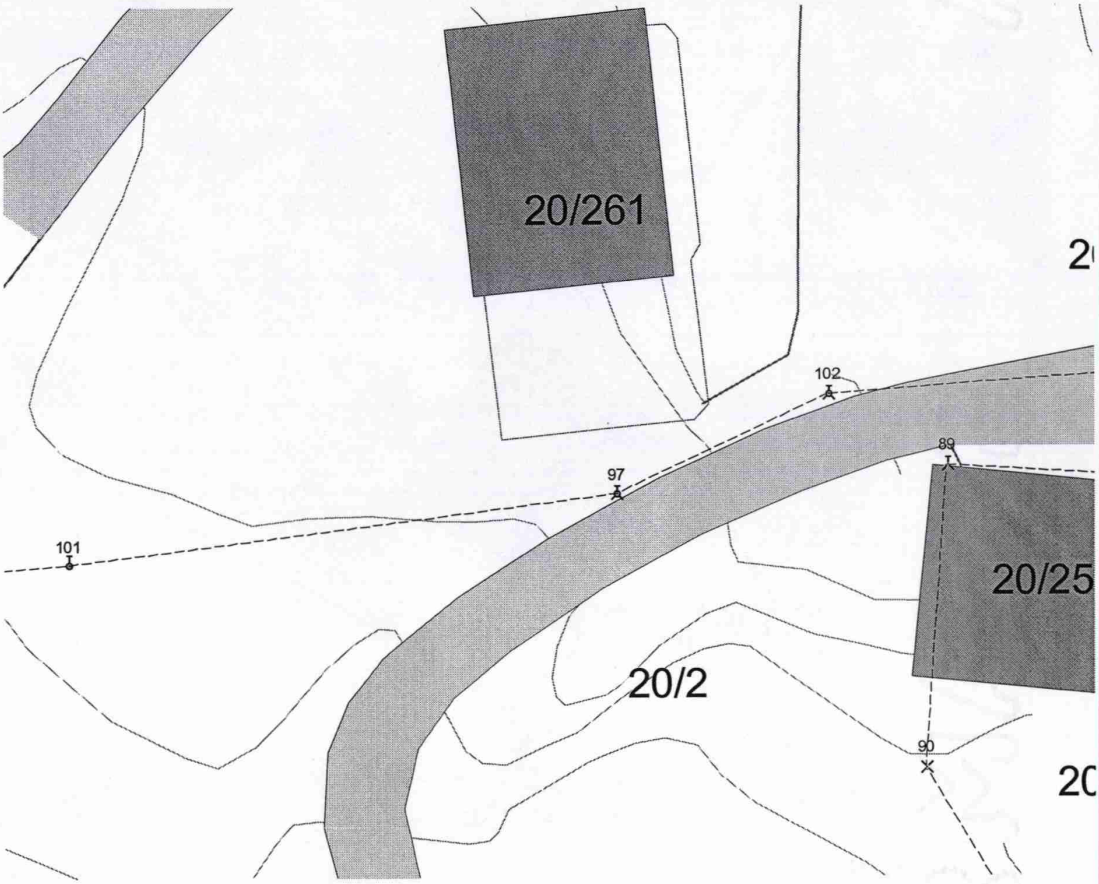
Gnr 20, bnr 213, eier Rita Dora Olsen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
106A	Gkj.grmrk. jordf.st.			271798.35	-54866.52
		370.5	4.79		
108	Gkj.grmrk. i fjell			271802.64	-54868.67
		56.8	7.99		
109	Off.gkj.grmr. i jord			271807.65	-54862.45
		162.7	5.43		
110	Kors i fjell			271803.13	-54859.44
		262.2	8.54		
106A	Gkj.grmrk. jordf.st.			271798.35	-54866.52

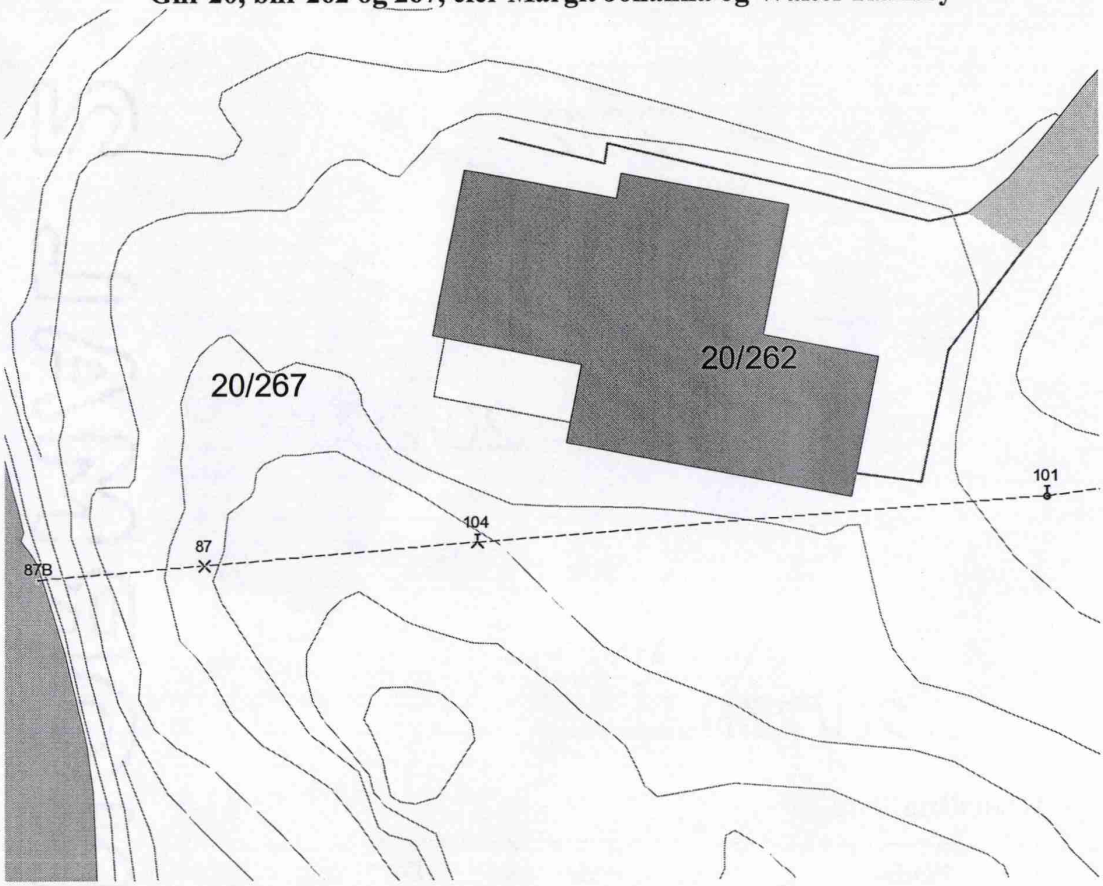
Gnr 20, bnr 261, eier Johannes Nesheim og Bjørg Pedersen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
101	Off.gkj.grmr. i jord			271740.98	-55220.87
		91.9	21.60		
97	Gkj.grmrk. jordf.st.			271743.72	-55199.44
		71.9	9.18		
102	Gkj.grmrk. jordf.st.			271747.64	-55191.14

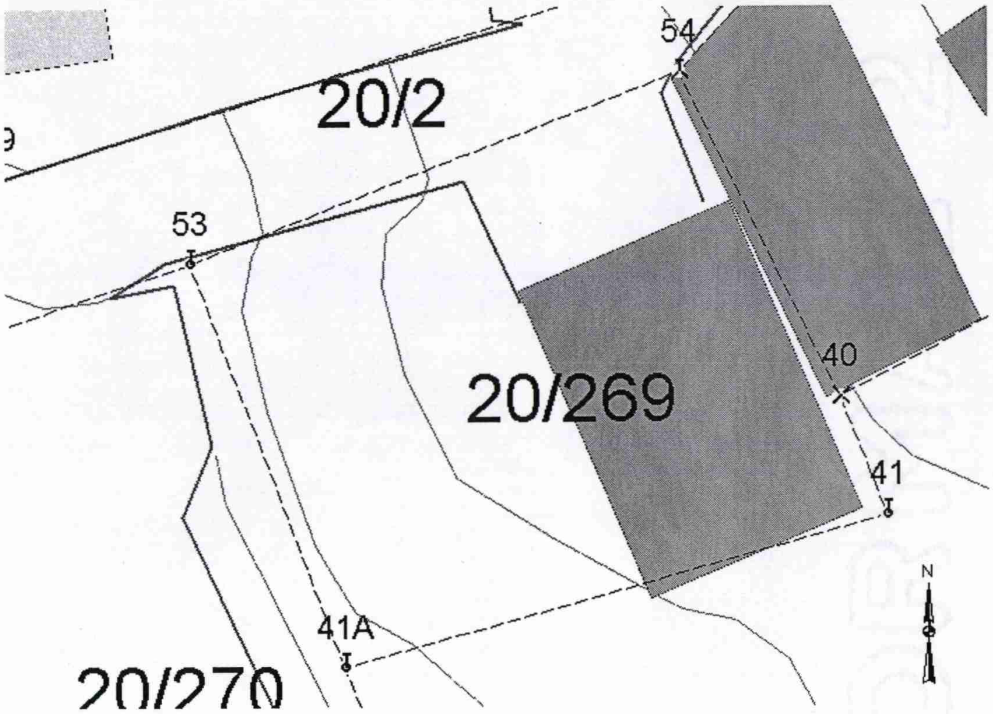
Gnr 20, bnr 262 og 267, eier Margit Johanna og Walter Ramsøy



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i retning 94.5 grader til					
87B	Umerka punkt			271736.71	-55273.27
		94.5	8.64		
87	Kors i fjell			271737.45	-55264.66
		94.5	14.26		
104	Gkj.grmrk. i fjell			271738.68	-55250.45
		95.1	29.67		
101	Off.gkj.grmr. i jord			271740.98	-55220.87

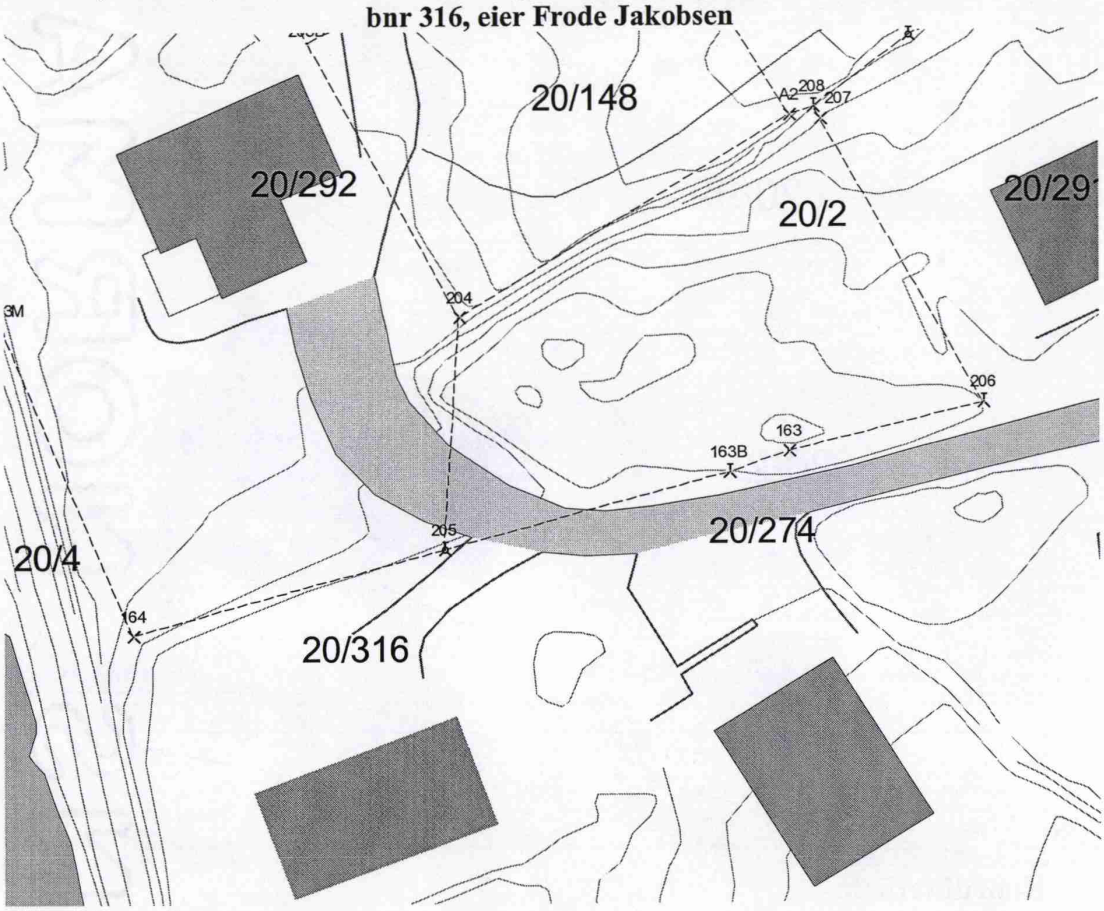
Gnr 20, bnr 269, eier Norvald Andreas Mathiassen.



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
40	Kors i fjell			271682.05	-55109.18
		176.1	2.85		
41	Off.gkj.grmr. i jord			271679.40	-55108.13
		282.4	12.52		
41A	Off.gkj.grmr. i jord			271675.98	-55120.18
		376.5	9.73		
53	Off.gkj.grmr. i jord			271685.06	-55123.69
		76.3	11.74		
54	Gkj.grmrk. i fjell			271689.34	-55112.75
		171.0	8.11		
40	Kors i fjell			271682.05	-55109.18

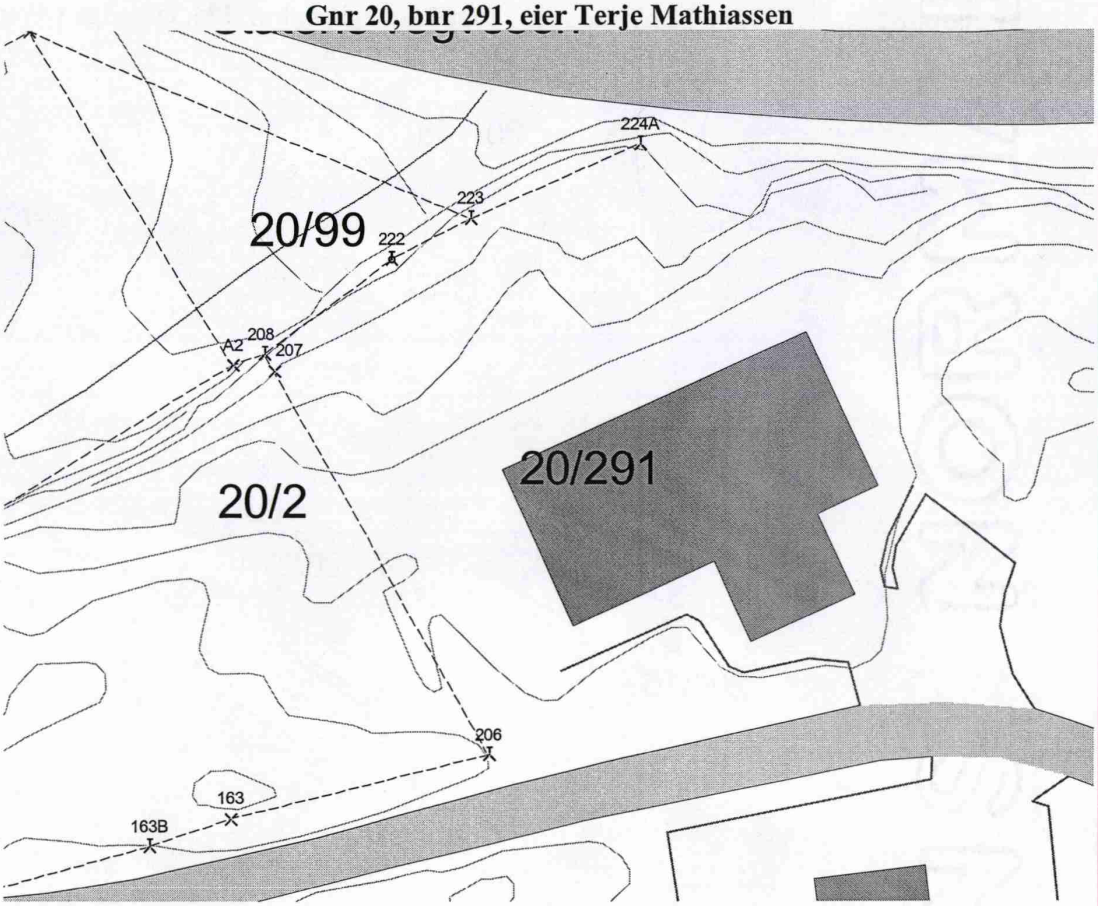
Gnr 20, bnr 274, eier Mona Martinsen og Petter Ludvigsen, bnr 275, eier Åge Blom og bnr 316, eier Frode Jakobsen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
206	Gkj.grmrk. i fjell			271726.10	-54812.77
		284.4	13.94		
163	Kors i fjell			271722.72	-54826.29
		278.7	4.44		
163B	Gkj.grmrk. i fjell			271721.26	-54830.49
		283.0	20.68		
205	Gkj.grmrk. jordf.st.			271715.80	-54850.43
		282.9	22.80		
164	Kors i fjell			271709.75	-54872.41

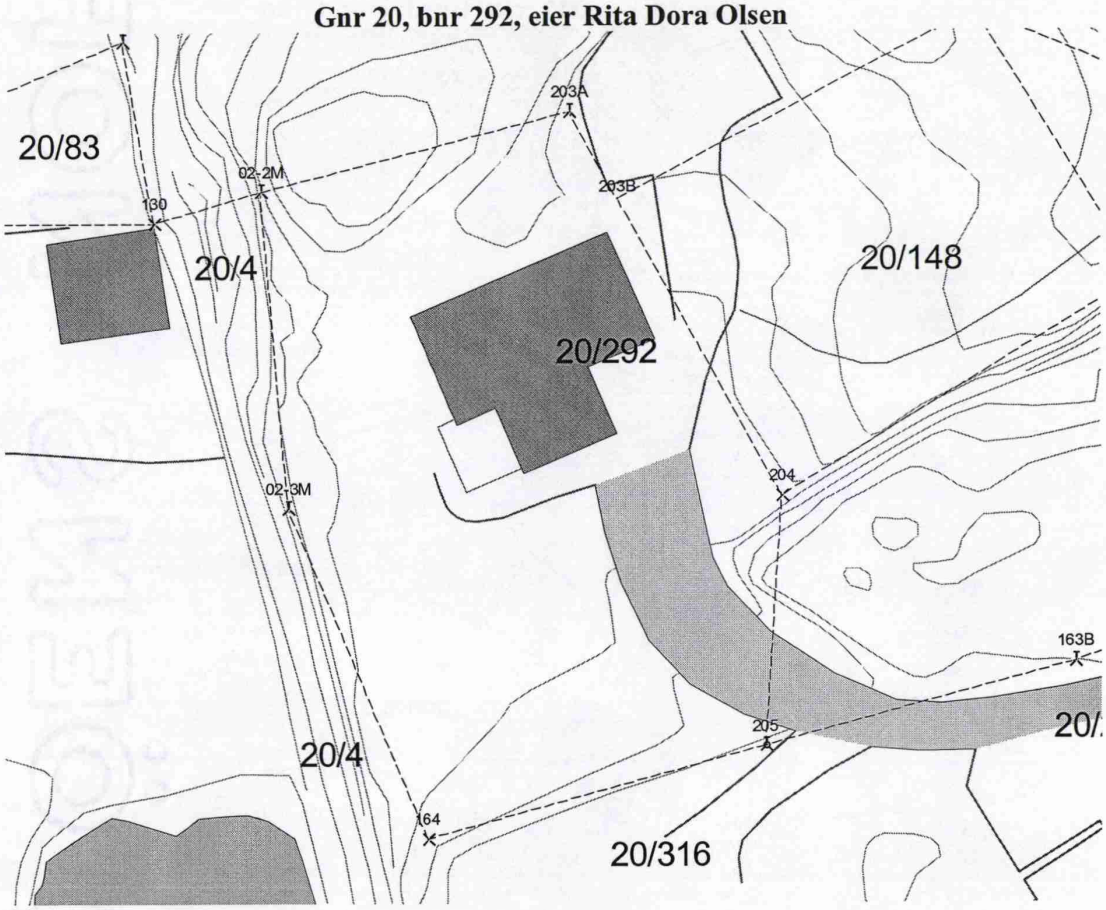
Gnr 20, bnr 291, eier Terje Mathiassen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
224A	Gkj.grmrk. i fjell			271758.14	-54804.95
		273.7	9.64		
223	Gkj.grmrk. i fjell			271754.27	-54813.77
		269.4	4.67		
222	Gkj.grmrk. jordf.st.			271752.11	-54817.92
		259.2	8.31		
208	Gkj.grmrk. i fjell			271747.14	-54824.58
		165.7	1.01		
207	Kors i fjell			271746.27	-54824.06
		167.5	23.11		
206	Gkj.grmrk. i fjell			271726.10	-54812.77

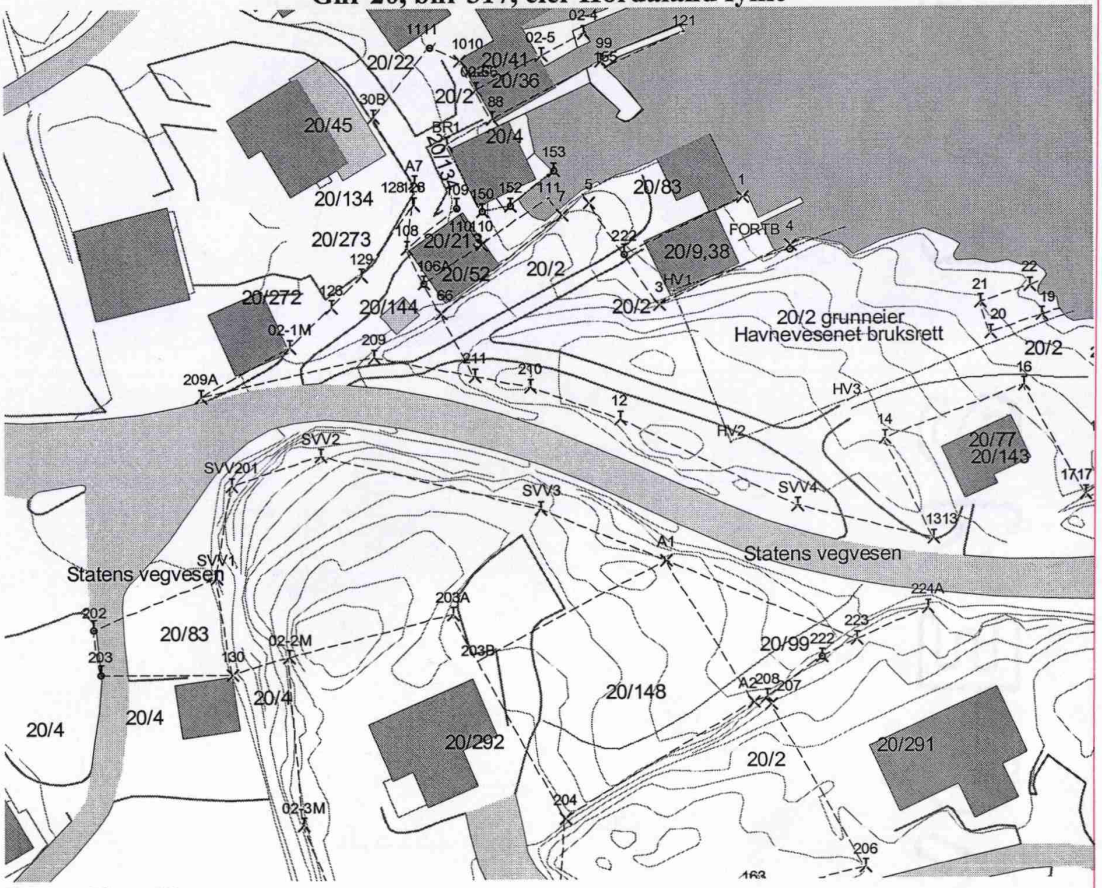
Gnr 20, bnr 292, eier Rita Dora Olsen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
02-2M	Gkj.grmrk. i fjell			271752.21	-54883.21
		83.7	20.79		
203A	Gkj.grmrk. i fjell			271757.46	-54863.10
		168.2	6.49		
203B	Umerka punkt			271751.76	-54859.99
		168.2	22.22		
204	Kors i fjell			271732.25	-54849.34
		4.2	16.49		
205	Gkj.grmrk. jordf.st.			271715.80	-54850.43
		282.9	22.80		
164	Kors i fjell			271709.75	-54872.41
		374.8	23.52		
02-3M	Gkj.grmrk. i fjell			271731.45	-54881.49
		394.7	20.83		
02-2M	Gkj.grmrk. i fjell			271752.21	-54883.21

Gnr 20, bnr 317, eier Hordaland fylke



Koordinatliste

Nordside veg

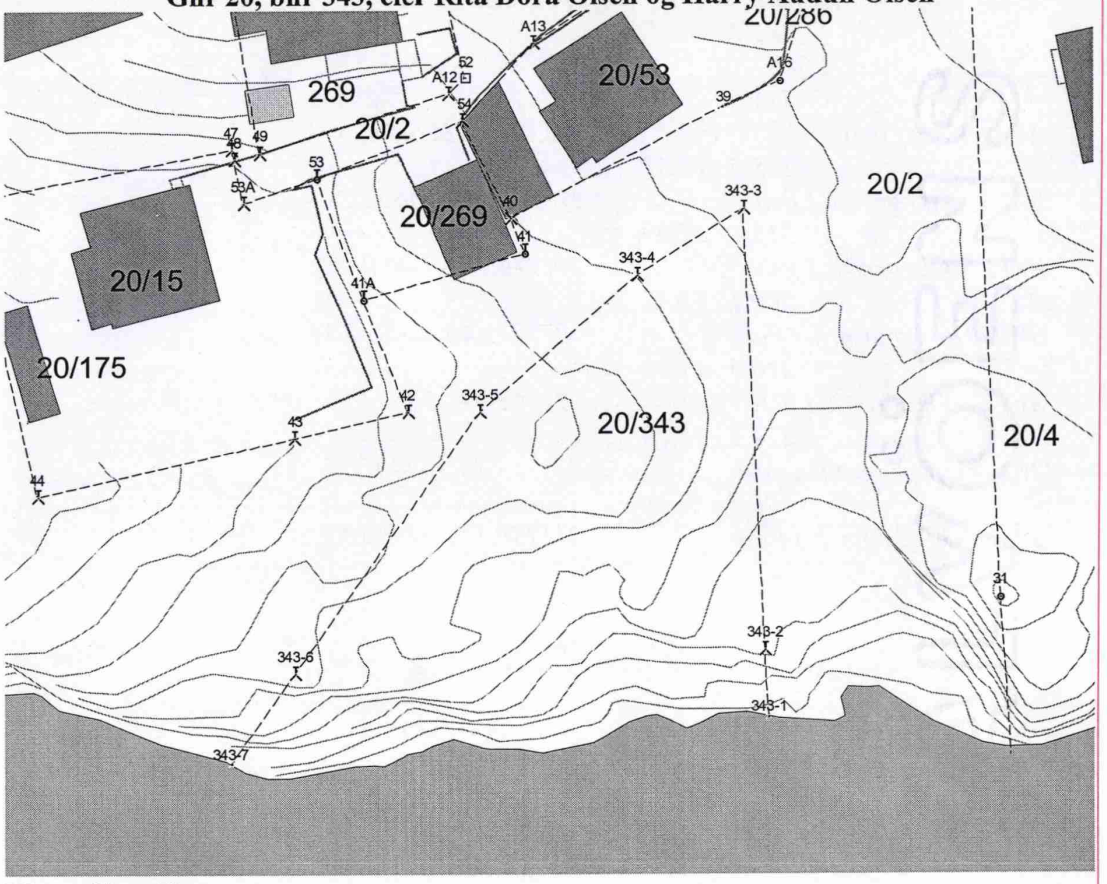
Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
209A	Gkj.grmrk. i fjell			271784.35	-54894.01
		85.6	21.73		
209	Gkj.grmrk. i fjell			271789.21	-54872.83
		112.0	12.68		
211	Gkj.grmrk. i fjell			271786.84	-54860.37
		112.1	7.00		
210	Gkj.grmrk. i fjell			271785.52	-54853.50
		122.2	11.70		
12	Gkj.grmrk. i fjell			271781.52	-54842.51
		129.5	24.16		
SVV4	Gkj.grmrk. i fjell			271770.74	-54820.89
		115.1	17.21		
13	Gkj.grmrk. i fjell			271766.69	-54804.17

Sørside veg.

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat

224A	*Gkj.grmrk. i fjell*		*271758.14*	*-54804.95*
	273.7	*9.64*		
223	*Gkj.grmrk. i fjell*		*271754.27*	*-54813.77*
	325.6	*25.10*		
A1	*Kors i fjell*		*271764.07*	*-54836.88*
	325.0	*16.61*		
SVV3	*Gkj.grmrk. i fjell*		*271770.42*	*-54852.22*
	315.1	*27.99*		
SVV2	*Gkj.grmrk. i fjell*		*271776.99*	*-54879.43*
	280.1	*11.47*		
SVV201	*Gkj.grmrk. i fjell*		*271773.46*	*-54890.34*
	210.5	*11.53*		
SVV1	*Gkj.grmrk. i fjell*		*271762.09*	*-54892.24*
	274.2	*16.20*		
202	*Off.gkj.grmr. i jord*		*271755.70*	*-54907.12*
	190.7	*5.59*		
203	*Off.gkj.grmr. i jord*		*271750.17*	*-54906.31*

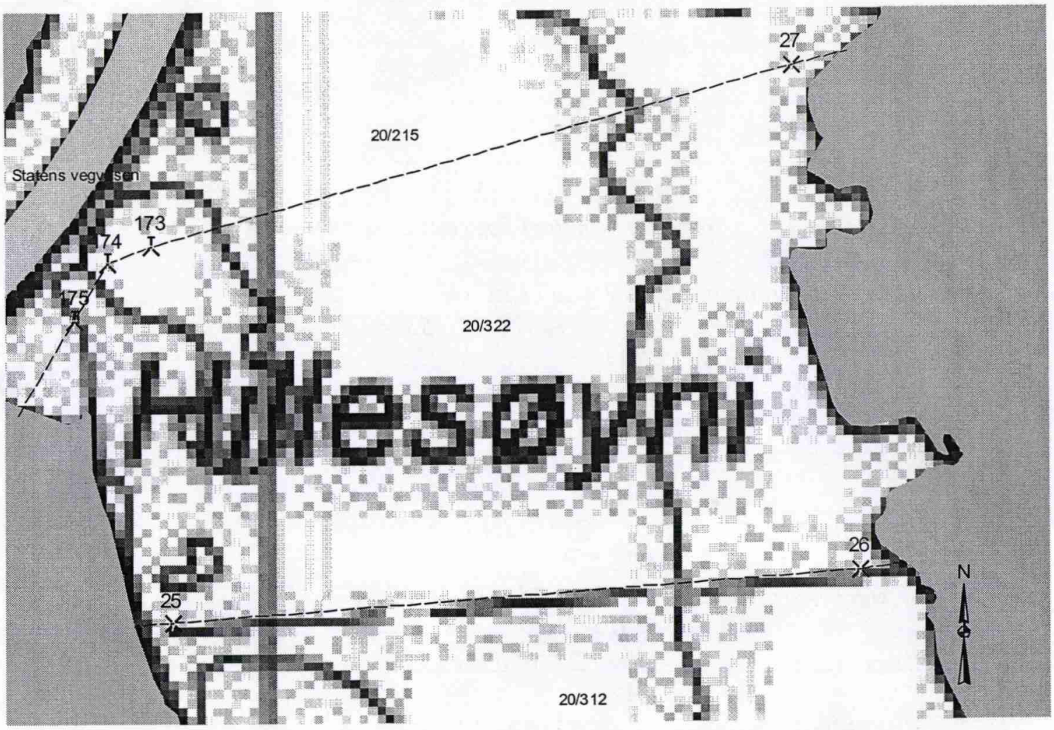
Gnr 20, bnr 343, eier Rita Dora Olsen og Harry Audun Olsen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i retning 397.0 grader til					
343-1	Umerka punkt			271644.68	-55090.01
		397.0	5.03		
343-2	Gkj.grmrk. i fjell			271649.70	-55090.25
		396.9	33.05		
343-3	Gkj.grmrk. i fjell			271682.71	-55091.87
		264.7	9.34		
343-4	Gkj.grmrk. i fjell			271677.80	-55099.81
		254.1	15.60		
343-5	Gkj.grmrk. i fjell			271667.50	-55111.52
		239.1	23.96		
343-6	Gkj.grmrk. i fjell			271647.93	-55125.34
		239.1	8.27		
343-7	Umerka punkt			271641.17	-55130.11
og videre samme retning ut i sjøen.					

Gnr 20, Hillersøy, bnr 215, eier Margit Dyrdal, bnr 322, eier Rita Dora Olsen, bnr 312, eier Victor Pedersen og bnr 317, eier Hordaland fylke



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i retning 282.6 grader til					
27	Kors i fjell			271859.77	-54450.65
		282.6	62.64		
173	Gkj.grmrk. i fjell			271842.86	-54510.97
		276.0	4.51		
174	Gkj.grmrk. i fjell			271841.20	-54515.16
		234.4	6.21		
175	Gkj.grmrk. i fjell			271835.88	-54518.36
og videre i samme retning ut i sjøen.					

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i retning 295.4 grader til					
26	Kors i fjell			271811.76	-54444.43
		295.4	64.83		
25	Kors i fjell			271807.05	-54509.09
og videre i samme retning ut i sjøen.					

Hauglandsøy

Grense: 70

mellom 20/208
på nordre side
og 20/2,4
på søndre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i 74.9 grader til					
H51	*Kors i fjell*			*271526.23*	*-53947.28*
		74.9	*117.97*		
H5	*Kors i fjell*			*271571.53*	*-53838.35*
		74.3	*120.90*		
H4	*Kors i fjell*			*271619.04*	*-53727.18*
		67.0	*29.01*		
H3	*Kors i fjell*			*271633.40*	*-53701.97*
		67.0	*30.22*		
H2	*Gr.stein /kors/vitne*			*271648.36*	*-53675.71*
		65.7	*16.60*		
H25	*Kors i fjell*			*271656.88*	*-53661.47*
		62.8	*62.42*		
H53	*Kors i fjell*			*271691.32*	*-53609.41*
		64.8	*62.11*		
H1	*Kors i fjell*			*271723.93*	*-53556.55*
		62.1	*110.90*		
H004	*Kors i fjell*			*271786.14*	*-53464.74*

Grense: 71

mellom 20/2,4
på nordre side
og 20/3
på søndre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i 81.4 grader til					
H001	*Gkj.grmrk. i fjell*			*271294.42*	*-53847.88*
		81.4	*105.05*		
H12	*Kors i fjell*			*271324.70*	*-53747.28*
		52.3	*131.23*		
H23	*Kors i fjell*			*271414.10*	*-53651.21*
		51.1	*141.56*		
H20	*Kors i fjell*			*271512.52*	*-53549.48*
		50.8	*62.98*		

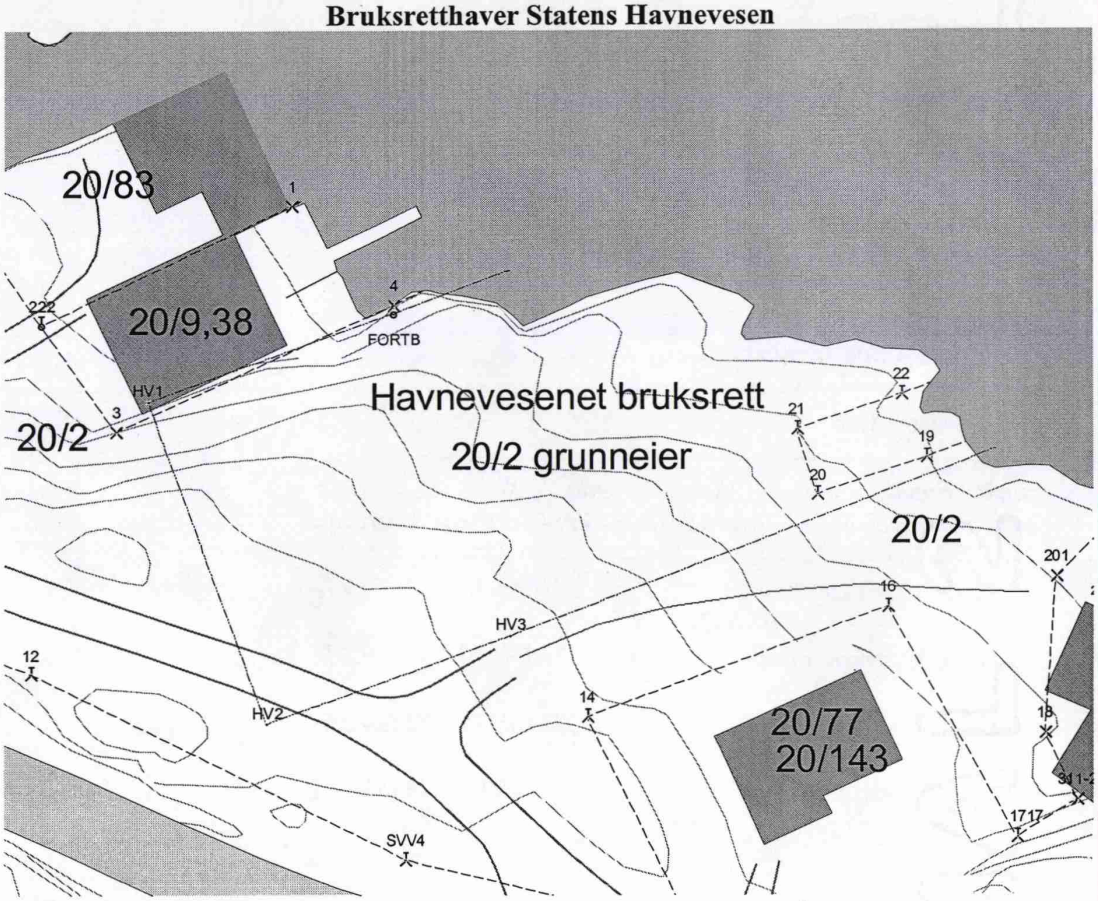
H21	*Kors i fjell*			*271556.52*	*-53504.41*
		54.2	*87.79*		
HA3	*Gkj.grmrk. i fjell*			*271614.33*	*-53438.34*
		76.5	*97.68*		
HA4	*Gkj.grmrk. i fjell*			*271649.51*	*-53347.22*

Grense: 78

mellom 20/4
på østre side
og 20/2
på vestre side

Punkt nr.	*Punkt-beskrivelse*	*Retn. (grader)*	*Lengde (meter)*	*X-koordinat*	*Y-koordinat*
H2	*Gr.stein /kors/vitne*			*271648.36*	*-53675.71*
		167.0	*113.15*		
H003	*Gkj.grmrk. i fjell*			*271550.10*	*-53619.61*
		167.0	*71.07*		
H002	*Gkj.grmrk. i fjell*			*271488.39*	*-53584.36*
		167.0	*7.13*		
H005	*Umerka punkt*			*271482.19*	*-53580.82*

Bruksretthaver Statens Havnevesen



Koordinatliste

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa tar til i sjøen og går i retning 277.6 grader til					
FORTB	*Fortøyningsbolt*			*271802.55*	*-54821.67*
		277.6	*15.00*		
HV1	*Umerka punkt*			*271797.38*	*-54835.75*
		177.6	*20.00*		
HV2	*Umerka punkt*			*271778.61*	*-54828.86*
		77.6	*15.00*		
HV3	*Umerka punkt*			*271783.77*	*-54814.78*
Og videre i samme retning ut i sjøen.					

Avløsing av bruksretter.

Disse bruksrettene er avløst ved denne saken:

Gnr. 20, bnr. 9.
"ret til at tage vand i selgerens brønd" og *"tillatelse aa ta en brønn i felleskap paa anvist sted"* er avløst uten vederlag.

Gnr. 20, bnr. 15.
"ret at bygge WC utenfor den angivne merkelinje inntil 2 meter i firkant og vei til samme" er avløst uten vederlag.

Gnr. 20, bnr. 16.

"vei til et oppsatt WC utenfor parsellen" og rett til *"de gamle veie til en gammel brønd"* er avløst uten vederlag.

Gnr. 20, bnr. 21.
Rett til å benytte *"de gamle .....brønde"* er avløst uten vederlag.

Gnr. 20, bnr. 32.

Rett *"til å taka upp vatsbrunn til husbruk, dersom turvande vatn ikke finst på parsellen"* er avløst uten vederlag.

Gnr. 20, bnr. 35.

Rett *"til å hente turvande vatn til husbruk frå hovedbrukets vatnbrunn"* og *"tillatelse aa ta en brønn i felleskapet paa anvist sted"* er avløst uten vederlag.

Gnr. 20, bnr. 36.

"ret til å benytte hovedbrukets gamle brønd, samt vei til samme" og *"tillatelse aa ta en brønn i felleskapet paa anvist sted"* er avløst uten vederlag.

Gnr. 20, bnr. 53.

"ret til hovedbrukets brønn" er avløst uten vederlag.

Gnr. 20, bnr. 143.

"rett til å grave brønn på hovedbr. på nærmere anvist sted" er avløst uten vederlag.

Gnr. 20, bnr. 144.
"rett til brønn på hovedbruket på nærmere avtalt sted" er avløst uten vederlag.

Det presiseres at rettigheter utover de som er direkte nevnt her ikke er berørt av avløsingen.

.....

Forkynning.

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning. Ankefristen er 1 – en – måned regnet fra forkynningsdagen. Tidligere forkynte, nå rettskraftige avgjørelser kan ikke ankes. En må også være oppmerksom på at grenser m.m. som er behandlet etter reglene for rettsfastsettende vedtak heller ikke kan ankes.

Diverse.

I samsvar med § 24 i jordskifteloven vil tinglyst utdrag bli oppbevart ved rettens kontor.

Rettsmøtet slutt

Bergen, 31. mai 2005.

Ole Johan Serigstad (s.)

Rett utskrift:

Doknr: 443703 Tinglyst: 09.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett

Bedriftsnr. 974 725 983

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 1200-2008-0041 RAMSØEN, gnr. 20

Gnr. 20/2, 20/39, 20/77, 20/102, 20/143, 20/175 og 20/378 i Askøy kommune

Påbegynt: 21.04.2010
Avsluttet: 11.01.2011

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

JORDSKIFTERETTSMØTE MED HOVEDFORHANDLING

Rettsmøtedag: 01.09.2010.
Sted: Rådhuset i Askøy kommune.
Sak nr.: 1200-2008-0041 RAMSØEN, gnr. 20 – utsatt fra 21.4.2010.

Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 88 a, rettsutgreiing.

Rettens leder: Magne Lundefaret.

Meddommere: Oddvar Fjell, Kleivanevegen 76, 5357 FJELL
Anita Heggholmen, Sekkingstad, 5363 ÅGOTNES

Protokollfører: Dommeren.

Saken er krevd av: Victor Pedersen.

Til behandling:
1. Fremming av saken.
2. Hovedforhandling i tvist om vegrett.

Parter:
Eier av gnr. 20/2, Harry Audun Olsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Eier av gnr. 20/39, Viktor Pedersen, Heimavågsvegen 11, 5363 ÅGOTNES
Eier av gnr. 20/77, 20/143, Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Eier av gnr. 20/102, 20/175, Magne Johan Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA
Eier av gnr. 20/378, Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD
Prosessfullmektig:
Advokat Roald Helgesen, Postboks 218, 5804 BERGEN
Representerer Magne Johan Pedersen
Advokat Lars G. Nygaard, Markevein 4C, 5012 BERGEN
Representerer Harry Audun Olsen, Rita Dora Olsen
Advokat Jan H. Rasmussen, ADVOKATPARTNER ANS, Postboks 2026 Nordnes, 5817 BERGEN
Representerer Viktor Pedersen

Eiendommene ligger i Askøy kommune.

Slutning:

Saken fremmes i samsvar med kravet i medhold av jordskiftelovens § 88 a.
Saken vil gå ut på å avgjøre innholdet i veiretten over bnr.2, 378 og 102,175 i Askøy kommune.

Jordskifteretten avsa i medhold av jordskifteloven § 88 a og § 17 slik enstemmig

DOM

Saksøker:
Eier av gnr. 20/39, Viktor Pedersen, Heimavågsvegen 11, 5363 Ågotnes.
Advokat Jan H. Rasmussen representerer Viktor Pedersen.

Saksøker og saksøkt:
Eier av gnr. 20/102, 20/175, Magne Johan Pedersen, Ramsøy, 5310 Hauglandshella. Advokat Roald Helgesen representerer Magne Johan Pedersen.

Saksøkt:
Eier av gnr. 20/378, Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 Loddefjord.
Eier av gnr. 20/2, Harry Audun Olsen, Ramsøy, 5310 Hauglandshella.
Advokat Lars G. Nygaard representerer Rita Dora Olsen og Harry Audun Olsen.

Bakgrunn:
Saken gjelder spørsmålet om innholdet i den veiretten som er gitt i skylddelinger og skjøte til nausteiendommene gnr. 20/39 og gnr. 20/102,175 på Ramsøy i Askøy kommune.

I henhold til skylddelingene for disse eiendommene så er de gitt rett til adkomst over hovedbruket bnr.2. I jordskiftesak 22A-2002 Ramsøy avsluttet i 2007 (jf. dok.nr.5.1) ble bnr. 2 delt mellom Rita Og Harry Olsen. Rita Olsen fikk nytt bnr. 378 på sin eiendom. Deler av den opprinnelige veiretten over hovedbruket bnr.2 ligger i dag på bnr. 378. Både bnr. 2 og bnr. 378 er parter i saken. Tvisten omhandler spørsmålet om hvorvidt den opprinnelige veiretten innebar rett til kjørevei eller om retten innebar kun rett til gangvei. Det er to tvisteforhold:

1. Spørsmålet om gnr. 20/39 og gnr. 20/102,175 har veirett over gnr. 20/2 og gnr. 20/378 i Askøy kommune.
2. Spørsmålet om gnr. 20/39 har veirett over gnr. 20/102,175 i Askøy kommune.

I framstillingen under er det for enkelhets skyld brukt bruksnummer (bnr.) ved omtalen av de berørte eiendommer, som eksempel omtales gnr. 20 bnr.378 som bnr.378.

Pkt.1 er av retten for oversiktens skyld delt opp i a. og b. i forhold til bnr.39 og bnr.102,175. Saksøker og saksøkt vil gå fram under hvert av punktene 1a og 1b.

***Jordskifteretten** ser slik på tvistene:*

1.a Spørsmålet om bnr. 39 har veirett over bnr. 2 og bnr. 378 i Askøy kommune.

---

slutning

1 Bnr. 39, har ikke rett til kjørevei over bnr. 378 eller bnr. 2, men kun gangvei over bnr. 378 og bnr. 2.
2 Adv. Nygaard på vegne av bnr. 2 og bnr. 378 har påvist hvor denne gangvei retten ligger, jf. dok.nr.34 vedlegg 6 og ved befaring i dag.

3 Det tilkjennes ikke saksomkostninger.

1.b Spørsmålet om bnr. 102, 175 har veirett over bnr.2 og bnr.378 i Askøy kommune.

---

slutning

1 Bnr. 102, 175 har ikke rett til kjørevei over bnr. 378 eller bnr. 2, men kun gangvei over bnr. 378 og bnr. 2.
2 Adv. Nygaard på vegne av bnr. 2 og bnr. 378 har påvist hvor denne gangvei retten ligger, jf. dok.nr.34 vedlegg 6 og ved befaring i dag.
3 Det tilkjennes ikke saksomkostninger.

2. Spørsmålet om bnr. 39 har veirett over bnr. 102, 175 i Askøy kommune.

---

slutning

1 Bnr. 39 har ikke rett til kjørevei over bnr. 102 og bnr. 175, men kun adgang til fots.
2 Det tilkjennes ikke saksomkostninger.

Videre saksgang.

Jordskiftekostnader.

Retten hevet.
Askøy, 01.09.2010

Oddvar Fjell	Magne Lundefaret	Anita Heggholmen
(sign.)	(sign.)	(sign.)

AVSLUTNINGSMØTE

Rettsmøtedag:	11.01.2011
Sted:	Jordskifterettens lokaler, Statens Hus i Lillehammer
Sak nr.:	1200-2008-0041 RAMSØEN, gnr. 20 - utsatt fra 01.09.2011.
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 88 a, rettsutgreiing.
Rettens leder:	Jordskiftedommer Magne Lundefaret
Meddommere:	Oddvar Fjell, Kleivanevegen 76, 5357 FJELL Anita Heggholmen, Sekkingstad, 5363 ÅGOTNES
Protokollfører:	Dommeren.
Saken er krevd av:	Victor Pedersen.
Til behandling:	1 Avslutning av saken 2 Fordeling av kostnader
Parter:	Eier av gnr. 20/2, Harry Audun Olsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA Eier av gnr. 20/39, Viktor Pedersen, Heimavågsvegen 11, 5363 ÅGOTNES Eier av gnr. 20/77, 20/143, Tore Jan Monsen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA Eier av gnr. 20/102, 20/175, Magne Johan Pedersen, Ramsøy, 5310 HAUGLANDSHELLA Eier av gnr. 20/378, Rita Dora Olsen, Ravnestølen 116, 5171 LODDEFJORD **Prosessfullmektig:** Advokat Roald Helgesen, Postboks 218, 5804 BERGEN Representerer Magne Johan Pedersen Advokat Lars G. Nygaard, Markevein 4C, 5012 BERGEN Representerer Harry Audun Olsen, Rita Dora Olsen Advokat Jan H. Rasmussen, ADVOKATPARTNER ANS, Postboks 2026 Nordnes, 5817 BERGEN Representerer Viktor Pedersen Eiendommene ligger i Askøy kommune.
Til stede:	**Ingen av partene var til stede, jf. jordskifteloven § 22.**

---

1 Jordskiftekostnader.

---

2 Forkynning

---

3 Servitutter.

Som følge av jordskiftesaken skal det anmerkes bestemmelser om gangrett på følgende eiendommer:

Gnr.: 20/2, til fordel for gnr. 20/102,175 og gnr.20/39

Gnr.: 20/378, til fordel for gnr. 20/102,175 og gnr.20/39

Gnr.: 20/102 og 20/175 til fordel for gnr. 20/39

Dette går nærmere fram av rettsboka side18, 21, 22 og 24.

4 Ikrafttreden

---

5 Avslutning av saken

---

6 Matrikkelføring

---

7 Tinglysing

Saken skal tinglyses på følgende **gnr/bnr.:**

20/2, 20/39, 20/77, 20/102, 20/143, 20/175 og 20/378

Alle i Askøy kommune.

Retten hevet.

Lillehammer, 11.01.2011

Oddvar Fjell	Magne Lundefaret	Anita Heggholmen
(sign.)	(sign.)	(sign.)

Rett utdrag: Mona Rindal



VESTOPPLAND OG SØR-GUDBRANDSDAL
JORDSKIFTERETT

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 Hønefoss

Saksnummer	Vår referanse	Vår dato
1200-2008-0041	1108/2011/MLU/msr	08.06.2011

Tinglysing av rettsbok

jordskiftesak 1200-2008-0041 RAMSØEN, gnr. 20

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteloven § 24. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Askøy kommune
Gnr./bnr.:20/2, 20/39, 20/77, 20/102, 20/143, 20/175 og 20/378

Vi ber Dem særskilt anføre følgende:

Side 5: Servitutter

Som følge av jordskiftesaken skal det anmerkes bestemmelser om gangrett på følgende eiendommer:

Gnr.: 20/2, til fordel for gnr. 20/102,175 og gnr.20/39

Gnr.: 20/378, til fordel for gnr. 20/102,175 og gnr.20/39

Gnr.: 20/102 og 20/175 til fordel for gnr. 20/39

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste utdraget til:

Bedriftsnr. 974 725 983

Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett
Postboks 987
2626 Lillehammer

Postadresse
Postboks 987
2626 Lillehammer

Besøksadresse
Statens Hus, Storgt. 170
Lillehammer

Telefon 61 26 61 71
Telefax 61 26 61 67
jlhmpost@domstol.no

Bank 2000 20 48524
Bedriftsnr. 974 725 983
www.jordskifte.no

VESTOPPLAND OG SØR-GUDBRANDSDAL
JORDSKIFTERETT

Med hilsen
Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett

Magne Lundefaret
jordskiftedommer

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
10076132939
org.nr./fødselsnr.

AVTALE
om
rett til påkobling, drift og vedlikehold av avløpsanlegg

Avløpsledningens beliggenhet og bakgrunn:

Avløpsledningen ligger på Ramsøy i Askøy kommune (kommunenummer 1247). Ledningen starter i bnr. 291 og bnr. 292 sin felles avrenningskum. Kummen ligger på bnr. 317 på sør-vestsiden av fylkesveien ved grensen mot bnr. 148, og går i nord-østlig retning over bnr. 317, over bnr. 77/143 og bnr. 378 og videre ca. 60 meter ut i sjøen.

Anlegget ble etablert av eier av bnr. 291 og tidligere eier av bnr. 292 i 1989 i samråd med Statens vegvesen. Avrenning fra fylkesveien går i samme grøft som felles avløpsledning ligger.

Avløpsledningens kostnad

Eiendommene bnr. 77/143, bnr. 291 og bnr. 292 har kostet avløpsanlegget med en tredjedel hver. De tre eiendommene har til sammen betalt kr. 60.000,- med pengebeløp eller verdi av rettighet:

-Bnr. 291 (påkobling i 1990, betalt med pengebeløp),

-Bnr. 292 (påkobling i 1994, betalt med pengebeløp).

-Eier av bnr 77/143 (påkobling i 1994, betalt med verdi av rettighet).

Rett til påkobling

Eierne av bnr. 291, bnr. 292 og bnr. 77/143 gir med dette bnr. 287, bnr. 148 og bnr. 378 – eller fremtidig utskilt eiendom fra bnr. 378 - rett til å koble seg på felles avløpsrør/anlegg på følgende vilkår:

- Hver av eiendommene skal betale seg forholdsmessig inn i anlegget med 1/6 hver slik at bnr. 148, bnr. 287 og bnr. 378 – eller parsell utskilt fra bnr. 378 - hver skal betale kr. 10.000,- for rett til å koble seg på anlegget. Betalingen skal skje når påkobling er etablert.
- Hver av eiendommene plikter etter endt anleggsarbeid, eller senere reparasjoner på tilgrensende egne private anlegg, å tilbakeføre felles grøft og koblingsperiskopet i den tilstand det var før arbeidet skjedde.
- Ved skader på det felles anlegget eller på tilgrensende vannledninger og kum må dette erstattes av ansvarlig søker.

Drift og vedlikehold

- Eiere og brukerne av det private felles avløpsanlegget er innforstått med og aksepterer at de har et solidarisk ansvar (alle for en og en for alle) for drift og vedlikehold av felles avløpsanlegg fra det punkt vedkommende eiendom er tilknyttet og videre så langt ledningen rekker ut i sjøen. Dette gjelder fra det tidspunkt de er påkoblet anlegget. Kostnader i forbindelse med tilkobling, vedlikehold og reparasjoner av avløpsledningen påhviler mao. de enkelte eier/bruker.
- Evt. forsikring av det private felles avløpsanlegget fordeles likt mellom andelshavere.

Tinglysing

- Eier av bnr 287 besørger og koster tinglysing av denne avtalen på bnr. 77/143 og bnr. 378 innen utgangen av februar 2013.
- Andelshavere som eventuelt kommer til senere, og som ikke er omtalt i denne avtalen, besørger selv tinglysing.

Annet

Ved eventuelle nye tilknytninger og utvidet bruk av denne avtalen er eksisterende underskrifter gjeldende. Servituttet kan ikke avløses/selges uten at eiendommene selges.

R.D.O T.F.M.

Doknr: 154746 Tinglyst: 21.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtalen gjelder for følgende eiendommer:

Gnr. 20 **Bnr. 291** **Dato**
Hjemmelshaver: Terje Mathiassen F.nr.

Hjemmelshaver: Terje Mathiassen F.nr. 050862 [redacted] 6.2.2013

Gnr. 20 **Bnr. 292/378/148** **Dato**
Hjemmelshaver: Rita Dora Olsen F.nr.

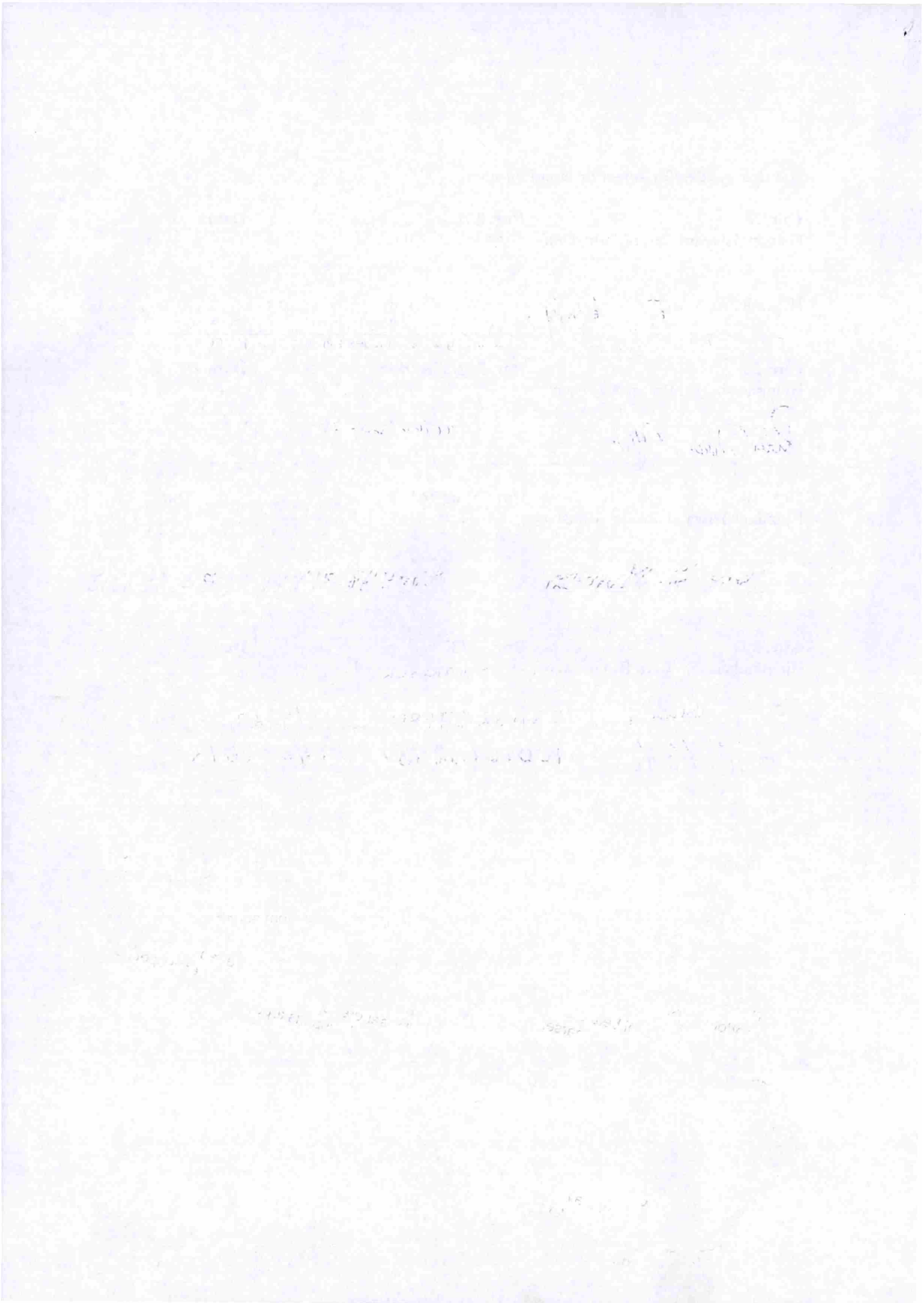
Rita Dora Olsen 111058 [redacted] 22/01-2013

Gnr. 20 **Bnr. 77 og 143** **Dato**
Hjemmelshaver: Tore Jan Monsen F.nr.

Tore J. Monsen 200548 [redacted] 23-1-2013

Gnr. 20 **Bnr. 287** **Dato**
Hjemmelshaver: Tove Blom OG TROND KARLSEN F.nr.

Tove Blom 031162 [redacted] 10/2-13
Trond Karlsen 100761 [redacted] 17/2-2013



Kartverket Tinglysning
3507 Hønefoss

Bergen 17.02.2013

INNKOMMET
JOURNALNR: 6 615 605
21 FEB 2013
STATENS KARTVERK AD

Trond Karlsen
Sollien 30
5096 BERGEN

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Jeg er rekvirent i forbindelse med avtale om rett til påkobling, drift og vedlikehold av avløpsanlegg.

Jeg refererer til telefonsamtale med dere 11/2-2013 vedrørende tinglysning av dokument.

Sender nå inn 2 stk eksemplarer av avtalen undertegnet av nødvendige innvolverte deltakere.

Er det noen spørsmål så gjerne kontakt pr telefon 93248127 eller pr ~~E-post trond.karlsen2~~

E-post ~~trond.karlsen2@gmail.com~~
trond.karlsen2@gmail.com

Mvh Trond Karlsen

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Tore Jan Monsen	Doknr: 1624917 Tinglyst: 30.11.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Ramsøyvegen 131	
Postnummer: 5310 / Poststed: Hauglandshella	
Fødselsnr./Org.nr. 200548[redacted] / Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Rita Dora Olsen	111058[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1247	Askøy	20	378		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1247	Askøy	20	77		
1247	Askøy	20	143		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Tore Jan Monsen	200548[redacted]

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
22/11-18	Rita Dora Olsen

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Kjøreveirettighet for gnr. 20, bnr. 77.
Eier av gnr 20, bnr. 378 (20/378) gir gnr. 20, bnr. 77 (20/77) kjøreveirett over sin eiendom, fra avkjørsel fylkesvei og frem til snuplass og parkeringsareal på østsiden av 20/77. Rettigheten gjelder for en boenhet. Veien er anlagt og går først i nord-vestlig retning før den snur nord-østover langs 30/378 sin grense. Den sistnevnte delen av veien er anlagt i felleskap mellom 20/378 og 20/77, mens Statens vegvesen har anlagt avkjørsel, første del av veien og gangveien videre vestover.

Rettighetshaver (20/77) eier naustparsellen 20/143, og har i felleskap med avgiver (20/378) anlagt et vertikaldelt naust på de to tilgrensende eiendommene. Parkering for 20/77 må skje på egen eiendom (20/77 og 20/143)på en slik måte at det ikke forhindrer tilkomst, snumulighet eller parkering for 20/378.

Gangveirett for gnr. 20, bnr. 77 og bnr. 143.
Eier av 20/378 gir 20/77 og 20/143 ferdselsrett/gangrett over sin eiendom for tilkomst mellom naust/kaiareal og bolig. Gangareal og trapp er anlagt i felleskap, og rettigheten følger etablert bruk.

Den totale rettigheten fremgår av vedlagte kart. Kostnader til vedlikeholdet fordeles mellom partene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Gnr. 20, bnr. 39 og gnr. 20 bnr. 102/175 har fra gammelt av ferdselsrett/gangveirett til sine naust over 20/378. Naustene ligger øst for 20/378. Det vises i denne sammenheng til Vestoppland og Sør-Gulbrandsdal jordskifteretts dom av 01.09.2010 (Sak 1200-2008-0041 Ramsøen, gnr. 20). Gnr. 20, bnr. 2 har tinglyst kjøreveirett over 20/378 i den delen av veien som Statens vegvesen har etablert.

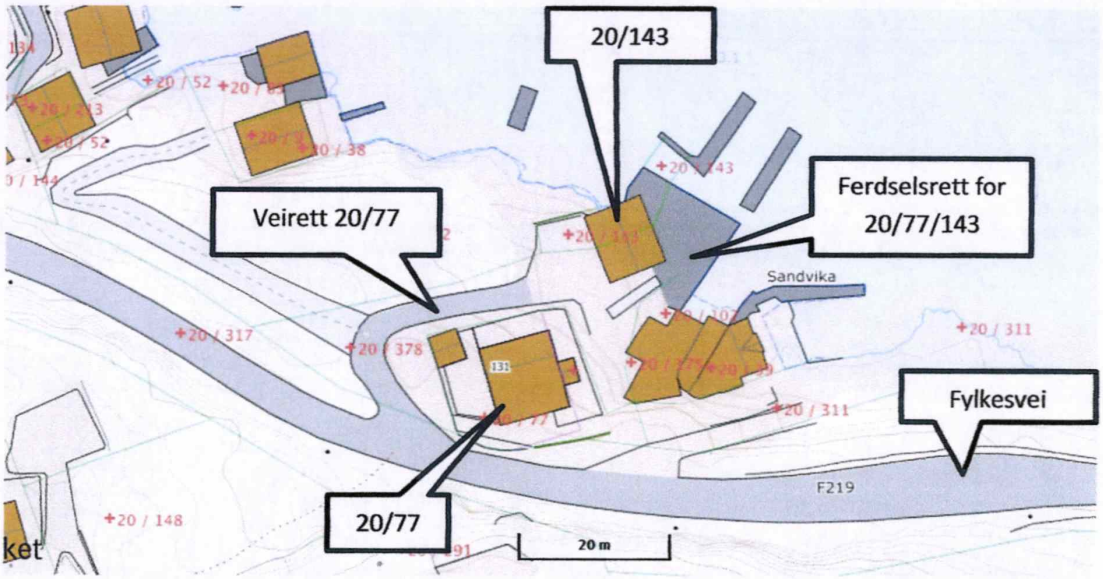
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Ramsøy 22.11.18	Rita Dora Olsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Vedlegg til erklæring om rettigheter i fast eiendom for gnr. 20, bnr. 77 og 143. Ramsøy. Askøy.



Ramsøy, 21.10.2018

Rita Dora Olsen

Eier av gnr. 20, bnr. 378

☒ utan grensejustering
☐ med grensejustering

MÅLEBREV

Kommune	J.nr. 184/2002
Askøy	Målebrev nr. 6951
	Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	G.nr.	B.nr.	Festenr.
Eigedom	20	317	
Bruksnamn/adresse	Fv 219		
Areal			

Dagbokstempel
TINGLYST
29 APR. 2005
MIDHORDLAND TINGRETT
DAGBOKNR.: 5795

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	28. mai 1991
Rekvirent	Fylket v/Vegsjefen i Hordaland
Styrar	Åge Andersen
Forretning	Kart- og delingsforretning over grunn til vegformål med frådeling av parsellar av registereiningane som er lista opp nedenfor. Dei frådelte parsellene er veggrunn som inngår direkte i vegen sitt registernummer, jamfør delingslova § 3-1, forskriftene 26.1, og areala skal tinglysast som hefte på avgjevareigedomane. Areal for parsellane:

Gnr./bnr.	Avstår m²
20/1	1000
20/2	4405
20/22	900
20/77,143	20
20/83	200
20/99	140
20/215,216	2150

Doknr: 5795 Tinglyst: 29.04.2005 Emb. 050
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Kleppestø	21.04.05	Sign. Korheim	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påteikningar (rettingar o.l.)

Gnr	Bnr	Festenr
20	317	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 271775 Y -54850 Z

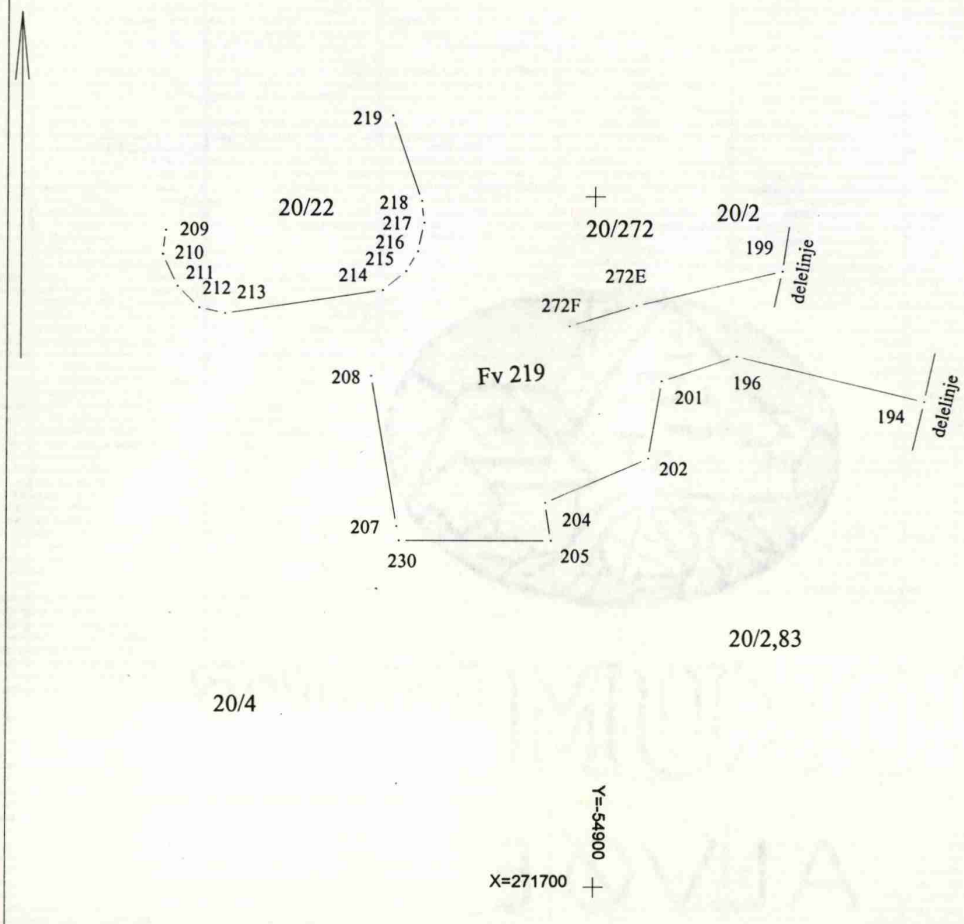
Kartblad: AE057-1-28 | X | Landsnett

Målestokk: 1:1000 | Areal: M²

Jnr:

Målebrev nr:

side 1



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
209	Grensepkt. i gjerde	271795.10	-54961.95	3.47	
210	Grensepkt. i gjerde	271791.65	-54962.38	5.09	
211	Grensepkt. i gjerde	271787.06	-54960.19	4.42	
212	Grensepkt. i gjerde	271783.98	-54957.02	3.82	
213	Grensepkt. i gjerde	271783.20	-54953.28	22.87	
214	Grensepkt. i gjerde	271786.50	-54930.65	4.34	
215	Grensepkt. i gjerde	271789.25	-54927.29	3.32	
216	Grensepkt. i gjerde	271792.10	-54925.59	4.16	
217	Grensepkt. i gjerde	271796.17	-54924.71	3.17	
218	Grensepkt. i gjerde	271799.32	-54925.04	13.18	
219	Grensepkt. i gjerde	271811.80	-54929.29		
208	Grensepkt. i gjerde	271774.16	-54932.29	22.25	
207	Grensepkt. i gjerde	271752.23	-54928.52	2.07	
230	Grensepunkt (gen.)	271750.19	-54928.17	21.89	
205	Kors (gen.)	271750.16	-54906.28	5.58	
204	Kors (gen.)	271755.68	-54907.13	16.21	
202	Gkj.grmrk. i fjell	271762.09	-54892.24	11.52	
201	Gkj.grmrk. i fjell	271773.46	-54890.34	11.47	
196	Gkj.grmrk. i fjell	271776.99	-54879.43	27.99	
194	Gkj.grmrk. i fjell	271770.42	-54852.22		
272F	Grensepunkt (gen.)	271781.37	-54903.67	10.11	
272E	Grensepunkt (gen.)	271784.34	-54894.01	21.73	
199	Gkj.grmrk. i fjell	271789.20	-54872.83		

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
20	317	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt		
X 271775	Y -54850	Z

Jnr

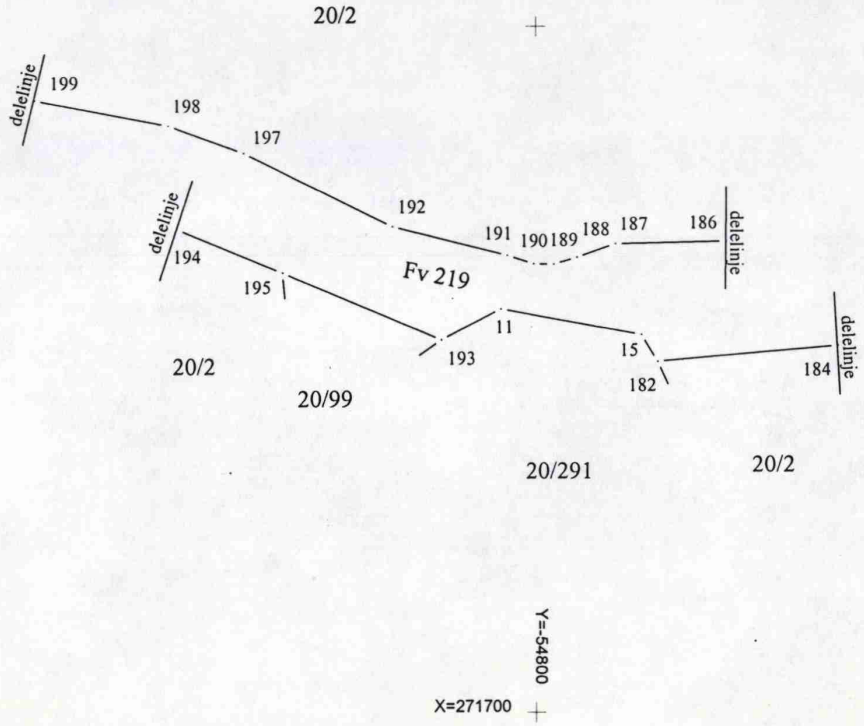
Kartblad	X	Landsnett
AE057-1-28		

Målebrev nr

Målestokk	Areal
1:1000	M 2

side 2

N



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
199	Gkj.grmrk. i fjell	271789.20	-54872.83	19.68	
198	Gkj.grmrk. i fjell	271785.52	-54853.50	11.68	
197	Gkj.grmrk. i fjell	271781.52	-54842.53	24.17	
192	Gkj.grmrk. i fjell	271770.74	-54820.89	17.23	
191	Grensepunkt (gen.)	271766.58	-54804.18	4.06	
190	Grensepunkt (gen.)	271765.36	-54800.30	2.94	
189	Grensepunkt (gen.)	271765.31	-54797.37	3.53	
188	Grensepunkt (gen.)	271766.28	-54793.98	5.94	
187	Grensepunkt (gen.)	271768.23	-54788.37	16.11	
186	Gkj.grmrk. i fjell	271768.53	-54772.27		
194	Gkj.grmrk. i fjell	271770.42	-54852.22	16.63	
195	Kors (gen.)	271764.06	-54836.86	25.08	
193	Grensepunkt (gen.)	271754.27	-54813.78	9.78	
11	Grensepunkt (gen.)	271758.78	-54805.10	20.84	
15	Grensepunkt (gen.)	271754.98	-54784.61	4.57	
182	Kors (gen.)	271751.06	-54782.25	26.32	
184	Gkj.grmrk. i fjell	271753.27	-54756.03		

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
20	317	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt		
X 271775	Y -54850	Z

Kartblad	X	Landsnett
AE057-1-28		

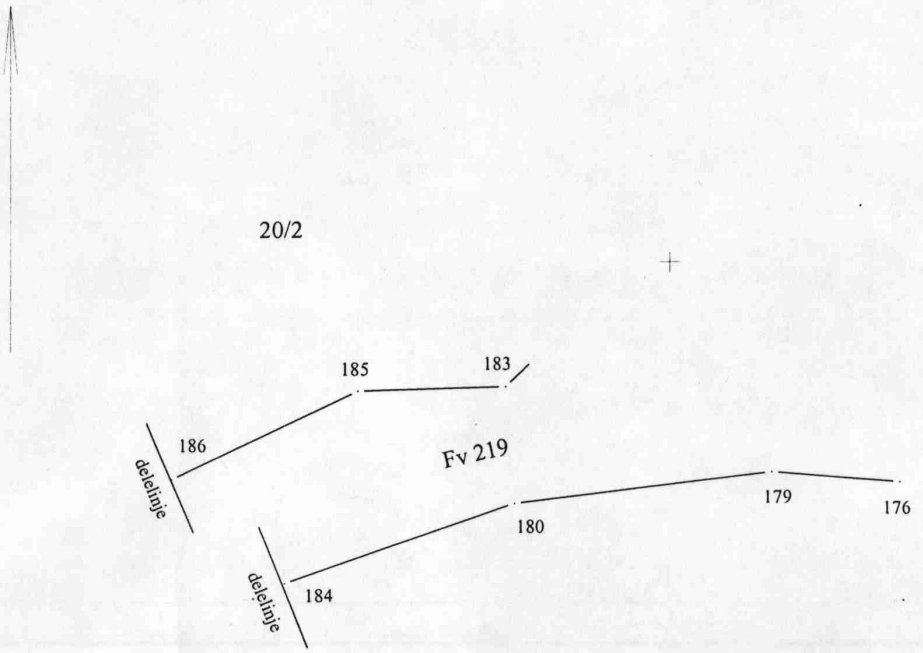
Målestokk	Areal
1:1000	M ^{2}

Jnr

Målebrev nr

N

side 3



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
184	Gkj.grmrk. i fjell	271753.27	-54756.03	35.35	
180	Gkj.grmrk. i fjell	271764.95	-54722.66	37.81	
179	Gkj.grmrk. i fjell	271769.47	-54685.12	18.80	
176	Gkj.grmrk. i fjell	271767.96	-54666.38		
186	Gkj.grmrk. i fjell	271768.53	-54772.27	29.70	
185	Gkj.grmrk. i fjell	271781.27	-54745.44	21.48	
183	Gkj.grmrk. i fjell	271781.96	-54723.97		

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
20	317	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 271775 Y -54850 Z

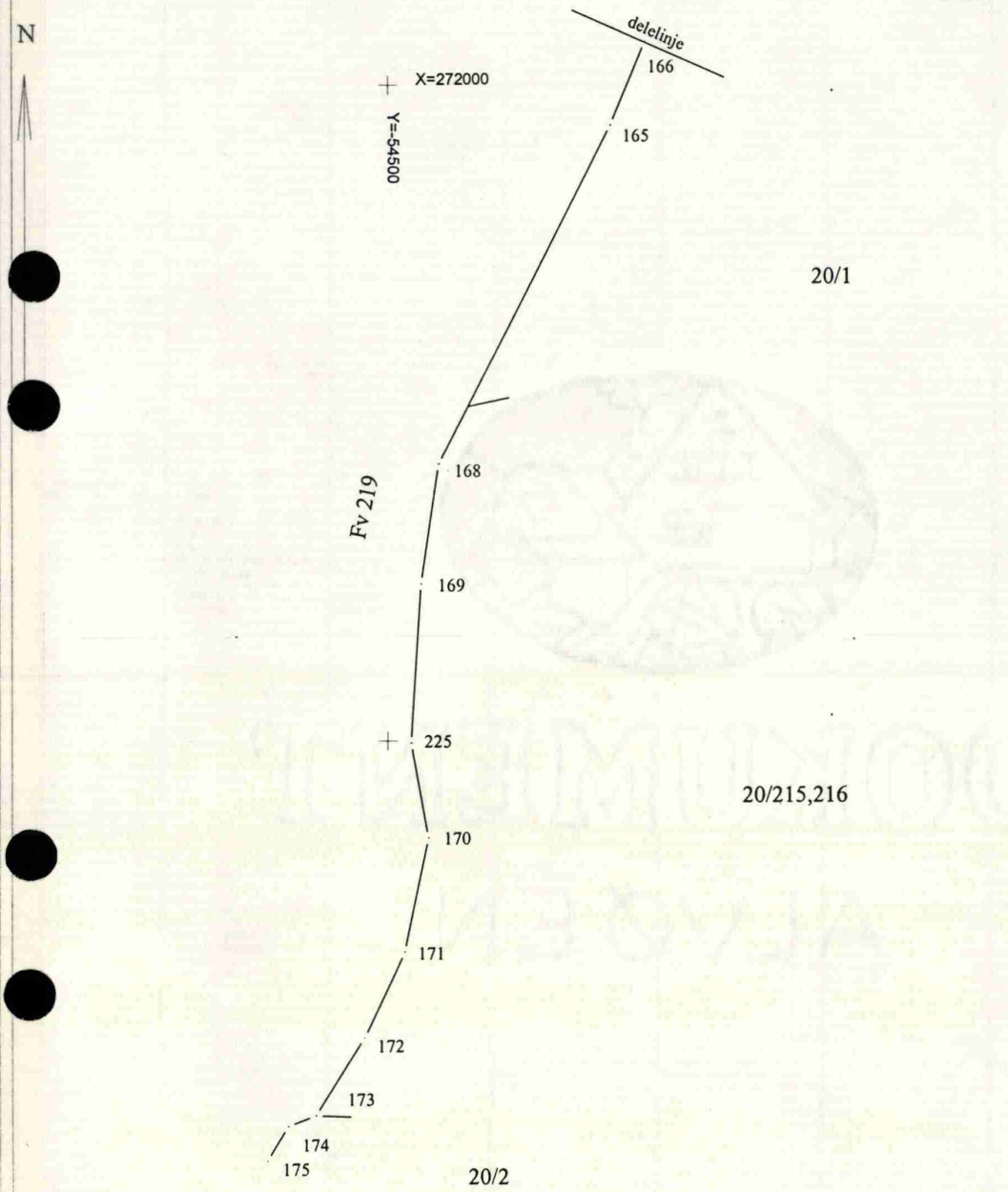
Kartblad: AE057-1-28 | X | Landsnett

Målestokk: 1:1000 | Areal: M²

Jnr:

Målebrev nr:

side 4



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
175	Gkj.grmrk. i fjell	271835.88	-54518.36	6.21	
174	Gkj.grmrk. i fjell	271841.20	-54515.16	4.51	
173	Gkj.grmrk. i fjell	271842.86	-54510.97	13.94	
172	Gkj.grmrk. i fjell	271854.65	-54503.54	14.48	
171	Grensepunkt (gen.)	271867.81	-54497.49	17.78	
170	Gkj.grmrk. i fjell	271885.21	-54493.85	14.66	
225	Gkj.grmrk. i fjell	271899.64	-54496.47	24.34	
169	Gkj.grmrk. i fjell	271923.94	-54494.95	18.41	
168	Gkj.grmrk. i fjell	271942.15	-54492.31	57.77	
165	Gkj.grmrk. i fjell	271993.59	-54466.02	13.91	
166	Gkj.grmrk. i fjell	272006.43	-54460.68		

Vesla/Geonor

Gnr	Bnr	Festenr
20	317	

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt: X 271775 Y -54850 Z

Kartblad: AE057-1-28 | X | Landsnett

Målestokk: 1:1000 | Areal: M²

Jnr:

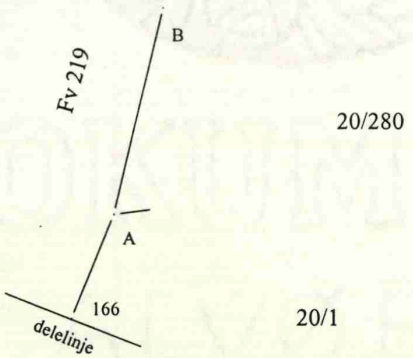
Målebrev nr:

side 5

N

X=272100

Y=-54500



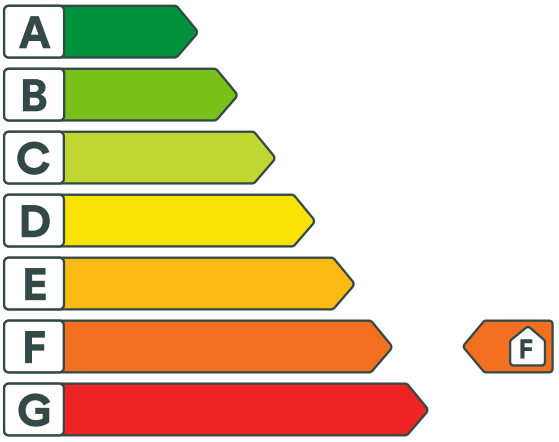
Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
166	Gkj.grmrk. i fjell	272006.43	-54460.68	16.36	
A	Kors (gen.)	272021.57	-54454.48	30.98	
B	Kors (gen.)	272051.71	-54447.34		

Vesla/Geonor

Energiattest



Adresse **Ramsøyvegen 131, 5310 HAUGLANDSHELLA**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305571**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **175773339**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **77**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **70,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **363,65 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **339,75 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 290 kWh**

Ramsøyvegen 131, 5310 HAUGLANDSHELLA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ramsøyvegen 131, 5310 HAUGLANDSHELLA

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 25: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 27: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.