



Til

Lindås kommune
v/ sakshandsamar Benjamin Hicks

Gjenpart til:

Heidi Styve og Inge Eikanger

Vår ref

Dykkar ref

Dato

2013059_svar_LK_merknad_byggesoknad.docx /

14/3653 - 14/10985

21. mai 2014

Gnr 202 bnr 154 Hjelmås - Byggjesøknad.

Sak: Svar - Mangler i søknad om oppføring av bustad og garasje – gbr 202/154 Hjelmås

Det er vedlagt reviderte teikningar og gjeve nødvendig informasjon/ svar på spørsmål i dette dokumentet. Vår vurdering er at det no er grunnlag for å handsama saka som eit-trinns-søknad.

Først takk for tilbakemelding (Dykkar brev av 14.5.2014) med utfyllande info om kva Dykk meinar manglar i innsendt byggjesøknad. Også positivt at vår planleggjar fekk ein gjennomgang pr telefon.

Vi har hatt ein intern gjennomgang av saka og kontrollert prosjektet opp mot dei merknadar du har kome med. I tillegg har vi hatt eige møte med tiltakshavar.

Vi ser at det er nokre uheldige forhold som har ført til at dokumenta som er sendt kommunen har hatt nokre mangler:

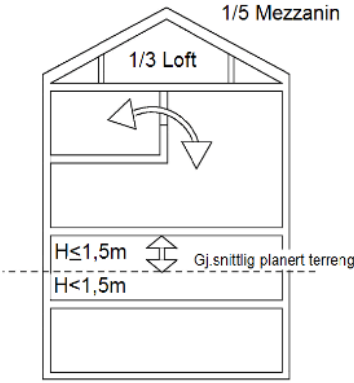
- Det vart gjort sidejustering av huset like før byggjemeldinga skulle sendast inn. I den samanheng vart revidert løysinga ikkje sjekka ut mot krav i reguleringsføresegn. Hadde vi gjort denne sjekken, ville vi ha sett at ein var i konflikt med krav knytt til fylling over eksisterande terreng og at det ville ha vore naudsynt med nokre justeringar slik vi no har gjort. Vi har skjerpa inn at det vert gjort kontroll ved alle endringar opp mot formelle krav slik at denne feilen ikkje skal skje på nytt.
- Plassering av avkjørsel vart vurder på staden med fokus på det optimale for tomten. Vi var her ikkje merksam på at det er skjerpa inn toleranse opp mot reguleringsplan. Det er første gong vi har opplevd at ein har krevd søknad om dispensasjon knytt til mindre justeringer. Avkjørsla er no flytta tilbake til tilnærma slik det er vist i reguleringsplan. Vi har vidare lagt inn dette som eige kontrollpunkt i våre sjekklister slik at tilsvarande ikkje skal skje på nytt.
- Årsak til at ein del mål har falle ut på innsendt teikning kjem av at ein teikneteknisk har lagt info på feil lag (synleg på skjerm men ikkje på utskrift). Alt dette er retta.


Vi nyttar Gemini Terreng/ Entreprenør og teikneprogrammet ArchiCad (teiknar alt i 3D) i vårt arbeid. Huset vert teikna som eige 3D objekt og deretter flytt inn i kartet og plasser på definert kote. Kart (sosi-fil) er kjøpt hjå Lindås kommune. Alt som kjem ut av snitt og perspektiv viser derfor korleis det vert når bygget og terrenget er ferdig. Ein kan gå rett inn på kartet/ snittet og kontrollera kvar enkelt punkt i heile tomte. Dersom ynskjeleg er Dykk velkommen ut til oss for ein gjennomgang av korleis dette virkar.

Her finn du svar på alt du har tatt opp.

Nedanfor har vi punktvis gjeve svar på alle Dykkar punkt/ merknadar. Vedlagte teikningar underbyggjer det som vert svart.

Først svar på " Det vart blant anna opplyst fylgjande:	
Punkt/manglar ref BH:	Våre merknader
<p>1. Situasjonsplanen viser ikkje korleis den ubygde del av tomte skal planerast og utnyttast.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Situasjonsplanen skal vise terrengutforming, naturinngrep og konsekvensar for naboar (Utsikt, sol/skygge mv), jf. punkt 1.2 i føresegnene. ○ Den terrengmessige handsaming med høgdemarkering skal visast på situasjonsplanen, jf. punkt 1.1 i føresegnene. 	<p>Vedlagt revidert situasjonsplan viser korleis tomte vert utnytta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vi har valgt å senke planeringshøgda. • Profil (vi har laga nokre ekstra profil og lagt dei på eigne teikningar). Her viser vi både nytt og eksisterande terreng. Ved kontroll er det ingen stad fylling over 1,2 meter. • Vi har laga 2 perspektiv som viser tomte og tilstøytande terreng og hus. • Vi kan også kjøre ut sol/skygge teikningar/ dersom ynskjeleg. På denne tomte meiner vi at dette ikkje er turvande. Tilstøytande tomte ligg høgare i terrenget og får ingen påverknad knytt til sol/skyggeforhold eller utsikt.
<p>2. Målsett avstand mellom bygningane på eigedommen må påføres situasjonsplanen. Det same gjeld avstanden mellom prosjektert bustad og eksisterande bygning på gnr. 202 bnr. 85.</p>	<p>Målsettingar er vist på revidert situasjonskart.</p>
<p>3. Kotehøgde topp grunnmur (garasje) manglar. Heile bustaden er ikkje vist på situasjonsplanen (inngangsparti).</p>	<p>Kotehøgde OK - golv både for hus, garasje og terreng er vist på revidert situasjonsplan. Tilsvarende finn ein dette igjen på profil/snitt. Heile tomte og bygningar er vist på situasjonskart.</p>
<p>4. Snitt teikning (bustad + garasje) viser ikkje takkonstruksjon. Dersom byggene skal førast opp med hanebjelke skal teikningane påføres innvendig høgde (dvs. topp golv til underkant hanebjelke).</p>	<p>Både huset og garasjen er planlagt med W-taksstolar. Dvs at det ikkje er aktuelt å påføre høgde frå OK golv til UK-hanebjelke. Vi har teikna inn dette på snitt hus.</p>
<p>5. Planteikning (bustad)er ikkje påført romfunksjon, m.m..</p>	<p>Vi legg ved møbleringsplan som viser både romfunksjon og areal pr rom.</p>
<p>6. vise ubygde del av tomten</p>	<p>Heile tomte er vist på situasjonsplanen, på snitt og på perspektivteikning.</p>

Før søknaden kan handsamast, må følgjande tilhøve avklarast:	
Punkt/manglar ref BH:	Våre merknader
<p>Dispensasjon</p> <p>Der tiltaket er i strid med plan må det gjennomførast ein reguleringsendring eller sendast inn søknad om dispensasjon. Det kan sjå ut som at omsøkte tiltak er i strid med plan:</p>	<p>Vi har som opplyst i starten på brevet, retta/ justert alt som avvik frå krav i reguleringsføresegn. Samla meinar vi at det ikkje er nausynt med søknad om dispensasjon.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Etter det vi kan sjå vert terrenget fylt opp med meir enn 1,2 meter over eksisterande terreng, jf. profil A. Dette er i strid med punkt 0.4 i føresegnene til planen. 	<p>Etter at vi har justert planeringshøgda for tomta og tilsvarande for bygningar, er det ikkje noko stad fylling som ligg over 1,2 meter over terreng.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Etter det vi kan sjå er plassering av avkjørselen i strid med reguleringsplanenkartet jamfør også punkt 1.1.2 i føresegnene til reguleringsplanen. 	<p>Vi var som alt opplyst ikkje merksam på at ein var så nøye med samanlikning opp mot reguleringsplanen. På revidert situasjonsplan er avkjørsel juster tilbake til slik det er vist i reguleringsplanen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Vi er usikre om max mønehøgde er i strid med planen jamfør punkt 1.2 der det går fram at max mønehøgde er 7,5 meter «Målt frå eksisterande terreng». Det vil seie frå lågast terrengpunkt rundt bygningen før ev. terrengendringar. Vi ber om tilbakemelding om reviderte fasadeteikningar viser eksisterande terreng eller framtidig terreng. Det kan sjå ut som det er avvik mellom fasadeteikningar og profilsnitt A. 	<p>Mønehøgde og definisjon</p> <p>Mønehøgde vert iht pbl definert som gjennomsnitts terrenghøgde rundt bygning. I denne saka vil det seia at grunnlaget /snitt eksisterande terreng ligg på kote 52,75.</p> <p>Maks mønehøgde vert då kote + 60,25. Omsøkt bygning har no mønehøgde kote + 56,95</p> <p>Å definere at referansekote er det lavaste punkt ein finn i eksisterande terreng rundt bygget, er slik vi ser det, å dra tolkninga noko langt.</p> 

<p>Avkøyrsl/fellesveg /VA</p> <p>Etter det vi er kjent med ligg det private felles leidningar på den andre sida av vegen. Vi ber om at innsendt situasjonsplan blir revidert og at ein viser tilknytingspunktet til dei private fellesleidningane. Det er ikkje vedlagt tinglyst erklæring frå grunneigar/anleggseigar om rett til å bruke felles privat veg, vass- og avlaupsleidningar. Tinglyst erklæring er naudsynt, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.</p>	<p>Dette huset vert knytt til den nye infrastrukturen for vatn og avlaup i byggjefeltet - ikkje til dei private anlegga som er i området. Dette er ein føresetnad for alle nye tomtar.</p> <p>Planlegginga av det nye anlegget som skal løysa ut alle tomtar i området, er snart ferdig. Vi har hatt møte med kommunen og vist korleis det skal løysast. Straks vi får dette godkjent i kommunen, vert arbeidet med første del av VA-anlegget utført . VA-anlegget vil stå ferdig før huset er klar til innflytting. Vi kan ikkje sjå at det er turvande med eigen tinglyst erklæring i denne saka.</p>  <p>Figur 1 Utklipp frå førebels VA-plan</p>
<p>Teikningar</p>	
<p>Fasade</p> <p>Fasadeteikningar viser ikkje planert terreng og eksisterande terreng. Dette skal vises minimum fram til tomtegrense.</p>	<p>Planlagt nytt terreng er vist på fasadeteikningar. I tillegg har vi no vist alt terreng på profil.</p>
<p>Snitt</p> <p>Snitt teikning (bustad) viser ikkje topp møne i forhold til eksisterande terreng (lågast punkt). For at kommunen kan vurdere om tiltaket er i samsvar med plan må mønehøgda oppgis frå lågast punkt eksisterande terreng rundt bygningen.</p>	<p>Dette er vist på reviderte profil B på teikning A10-2. Vi viser her også til tidligare punkt der vi har kome med våre merknad knytt til referansenivå. I denne saka er vi innanfor krava uavhengig av om vi brukar snitt eller lågaste punkt.</p>
<p>Terrengprofil og perpektiv av bygningar plassert i terreng</p>	
<p>Det er ikkje levert inn naudsynte perspektivteikningar, jf. punkt 1.2 i føresegene. Desse må vere koterte og fagmessig utført.</p>	<p>Vi har teikna ut 2 stk perspektiv. Som opplyst er desse basert på kommunalt sosikart og nøyaktig modell av bygningane på tomta.</p>
<p>Vi gjer merksam på at skissert fasade på profil A ikkje samsvarer med innsendte fasadeteikningar.</p>	<p>Dette er faktafeil. Vi har no strekt profilet slik at ein ser både bustad og garasje. For orden skyld i modell er det ikkje lagt inn W-takstoler ol. Kvar profila er tatt er vist på situasjonsplan</p>
<p>Bustadspesifikasjon i matrikkelen</p>	
<p>Bustadspesifikasjon i matrikkelen er ikkje sendt inn.</p>	<p>Dette har vi fått klar melding om at det er kommunen som har ansvar for dette.</p>

TIL SLUTT LITT OM SAKSHANSAMLING OG FORHOLD MELLOM AKTØRAR

Når vi sender inn søknad om eit-trinns handsaming

Det hadde i saka vore fint om vi fekk tilbakemelding innan 3- veker (normal varslingstid i slike saker) om at det var manglar ved søknad. Dette knytt til at vi også skal gje råd og informasjon til tiltakshavar om kva som skjer og når ein kan forventa å få løyve til oppstart. I denne saka stod tiltakshavar klar til å starte arbeidet.

Det er unødvendig å slenge ut negative omtalar av kvarandre.

Vi reagerer litt på det negative Dykk har formidla til tiltakshavar om byggjesøknaden og nivået på det som er levert frå oss ("det dårligaste Dykk hadde sett").

Så langt mogleg forsøker vi levera frå oss dokument med god, riktig og oversiktleg informasjon slik at alle skal sjå og forstå det som vert bygd. Med unntak av Dykkar uttale, har vi til dags dato berre fått positiv tilbakemelding frå byggjesaksavdelingar på det vi har levert inn. Vi vonar at Dykk også skal sjå at det frå vår side vert jobba seriøst med byggjesøknadar .

Vi vonar at vi i framtida kan ha ein konstruktiv kommunikasjon og utan at kundar skal oppleve at Dykk eller oss snakkar negativt om kvarandre. Vi har respekt for Dykkar arbeid og vi vonar at det kan vera gjensidig.

Dersom det fortsatt er noko som er uklart eller mangelfullt, vonar eg at vi får rask tilbakemelding slik at dette kan verta retta.

Vi vonar også at Dykk finn å kunne prioritere saka slik at tiltakshavar kan koma igong med husbyggjinga.

Vennlig hilsen
for
ADU Ingeniør Atle D. Utkilen

sign
Atle Utkilen