

FORELØPIG KONTROLLRAPPORT

Kunde : Alversund Utvikling AS

Prosjektnavn : Hilland vest

Utarbeidet av : Gaute Baarøy Utført KS: Arne Christian Landsvik Dato: 05.02.2015

Revidert dato/av :

Adresse : Hilland vest felt 6, Lindås kommune

Kontrollrapport etter uavhengig kontroll av Utomhusplan for Hilland Vest, felt 6

1. GENERELT

A/Stab AS er via Alversund Utvikling AS engasjert for å foreta uavhengig kontroll av utomhusplan for Hilland vest, felt 6 i Lindås kommune.

I brev av 20. juni 2014 stilte Lindås kommune bl.a. krav om uavhengig kontroll for prosjekteringsarbeider av utomhusplanen for 134/471 Hilland.

Den uavhengige kontrollen skulle ta utgangspunkt i den utomhusplan for Hilland Vest felt 6 som ble sendt kommunen av daværende ansvarlig søker, Arkiton AS, 26. mai 2014.

Utomhusplanen ble sist revidert 20.05.2014.

Denne utredningen tar sikte på å avdekke avvik mellom gjeldende bebyggelsesplan, utomhusplan og de tiltak som er utført i felt. Målsetningen med utredningen er å avdekke om utført arbeid er i strid med intensjonen til de regulerte formål eller ikke.

Videre målsetning er også å avdekke hvorvidt det er avvik mellom det utførte arbeid og bebyggelsesplanen og/ eller godkjente dispensasjoner. Dette skal i sum danne grunnlag for hvilke tiltak som i det videre arbeid må formelt avklares med kommunen. Grunnlaget for en slik avklaring vil være en revidert utomhusplan.

2. AVGRENSNING AV OPPGAVEN

Den 29. mai 1997 ble reguleringsplanen for området kalt Hilland vest godkjent av kommunestyret i Lindås kommune. Reguleringsbestemmelsene ble siden revidert den 6. april 2005, med tilføyelser den 26. mai 2008.

Etter ønske fra tiltakshaver og i forståelse med kommunen har mandatet til A/STAB AS blitt redefinert underveis i prosessen til bare å gjelde den øverste delen av felt 6, inkl. P2 og husrekke 13 – 16.

Kommunen har videre ytret ønske om at det også foretas en kontroll av utførte byggearbeid i forhold til bebyggelsesplan, utomhusplan og dispensasjoner. Da dette i utgangspunktet ikke var et krav fra kommunen har A/STAB bare søkt om ansvarsrett for kontroll av prosjektering og ikke for kontroll av utførelse. Det er derfor, og i tråd med kommunens uttalte ønske, bare foretatt tilstrekkelig dokumentasjon av utførelse med bilder og innmålinger.

Basert på dette har vi identifisert områder med avvik der det kan vurderes å avklares/søke om dispensasjon fra gjeldende planer samt kommet med forslag til tiltak.

3. DEN KOMMUNALE SAKSBEHANDLING

Når det gjelder den kommunale saksbehandlingen i saken og når det gjelder tolkningen av den gjeldende reguleringsplan samt behandlingen av de innsendte søknader synes det naturlig å knytte noen kommentarer til dette.

3.1 Endringer av plan

Når det gjelder endringer/avvik mellom de utførte tiltak og den godkjente plan kan dette utføres på flere måter. Utgangspunkt for fortolkning av plan og planbestemmelser er at de krav som gjaldt på søknadstidspunktet kommer til anvendelse.

Etter den den forrige pbl. kunne endringer i plan foretas på flere ulike måter:

- ✓ Mindre vesentlig reguleringsendring med hjemmel i PBL § 28-1 nr. 2 – dagens §12-14.
- ✓ Dispensasjoner med hjemmel i PBL §7, dagens pbl. §19-2.
- ✓ Bruksendring med hjemmel i PBL § 93 – dagens §20-1.

I den nedenfor nevnte oversikt over avvik tar ikke denne side stilling til om avvikene er så vesentlige at det utløser krav om dispensasjonssøknad. Men etter vår vurdering er flesteparten av avvikene av så beskjedne karakter at det ikke utløser krav om dispensasjon.

Når det gjelder hjemmel for å endre en plan uten å krav om dispensasjon for mindre vesentlige reguleringsendringer fremgår det av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) på s. 238 angående den nåværende §12-14 at; etter departementets vurderingen den kommunale praksis for hva som var «mindre vesentlig endring» etter loven av 1985 var den ofte for vid. Forutsetningen er at begrepet «mindre endring» skal tolkes snevrere. Begrepet «mindre endring» ble foreslått av Planlovutvalget som i NOU 2003: 14 s. 326 definerte det som «endringer som ikke har nevneverdig betydning for berørte parter og interesser».

Hvorvidt innstrammingen av hvilke avvik som kunne anses som mindre vesentlige avvik mellom den forrige pbl. § 28-1 nr. 2 og dagens §12-14 kan få betydning i denne sak har ikke denne side tatt stilling til.

Men det følger uansett etter lovmotivene for den eksisterende bestemmelsen i §12-14 at for eksempel endringer som ikke kan anses som «mindre», nevner proposisjonen endring av arealformål. Det åpnes likevel for at en justering av grensen mellom to arealformål kan betraktes som en mindre endring.

Videre følger det av veilederen for planbestemmelser at eventuelle mindre justeringer (arrondering av formålsgrenser o.l.) er det tilstrekkelig å avklare disse endringer med berørte offentlige og private organer og privatpersoner, uten å gå veien om en dispensasjonssak.

Når det gjelder fortolkning av plankart med bestemmelser angående hva som er rettslig bindende så følger det også av veilederen at det klart må fremgå av bestemmelsene om angivelsene av linjene er juridisk bindende, eller kun er retningsgivende. I mangel av presisering i planbestemmelsene eller i tilhørende lov og forskrift, synes lovens system å legge til grunn at linjene kun er illustrasjoner.

Det overlates til ansvarlig byggesaksmyndighet i kommunen å ta endelig stilling til hvordan de påpekte avvik kan bringes i orden, men vi legger til grunn at det alt vesentlige av avvikene ikke medføres så vesentlige endringer at det er behov for dispensasjonsvedtak for å bringe dem i overensstemmelse med planvedtaket.

Videre har det kommet frem i vår gjennomgang i saken at flere av de påpekte avvikene skyldes tiltak som er utført av grunneier/seksjonssameierne etter at ferdigattest er utstedt.

Etter vår vurdering åpner ikke pbl. for å pålegge ansvaret for slike eventuelle avvik i henhold til gjeldende plan på tiltakshaver. I de tilfeller der avvikene skyldes andre enn tiltakshaver må dette løses av kommunen i egne saker gjennom f.eks. tilsyn og pålegg om tilbakestilling uavhengig av saksbehandlingen i denne sak.

Det vesentligste av de innvendingene kommunen har hatt mot de innsendte søknader synes i stor grad å kunne vært løst ved at kommunen utøvde sin tilsynsmyndighet etter at søknadene var godkjent. Eventuelle avvik ville da kunne vært løst med etterfølgende pålegg m.v. i stedet for at søknaden ble avslått. En slik saksbehandling er mer i tråd med plan og bygningslovens formål og hadde sikret en bedre fremdrift og ivaretagelse av både tiltakshavers og kommunens interesser.

4. GRUNNLAGSDOKUMENTER

De dokumenter som er gjort tilgjengelig for denne side og som er grunnlag for denne kontrollrapporten er følgende:

- Kommunikasjon pr. e-post og telefon med PRO og SØK
- Innmålinger utført av Lindås kommune 16. desember 2014
- Tidligere innmålinger fra ANKO og Lindås kommune
- Dokumenter (vedlegg)

Materiale	Dato	Vedlegg
Bebyggelsesplan med bestemmelser	06.05.2008	A
Gjeldende utomhusplan	20.05.2014	B
Søknad om IG	22.05.2014	C
Svar på IG-søknad	20.06.2014	D
Disp. søknad 1	11.02.2013	E
Disp. vedtak 1	05.03.2013	F
Disp. søknad 2	28.06.2011	G
Disp. vedtak 2	04.07.2011	H
Referansekart 1 (med nummerering)	20.01.2015	I
Referansekart 2 (bebyggelsesplan/ utomhusplan/innmålinger)	20.01.2015	J
Referansekart 3 (grunnkart med tidligere innmålinger fra kommunen sammenholdt med nye innmålinger)	20.01.2015	K
Referansekart 4 (tidligere innmålinger fra ANKO sammenholdt med nye innmålinger)	20.01.2015	L
Blankett 5149 (vedlegges signert når avvik er lukket)		M

5. RESULTAT AV KONTROLLEN

A/STAB har vurdert gjeldende bebyggelsesplan opp i mot gjeldende utomhusplan og innvilgede dispensasjoner og gjort følgende funn (se referansekart med nummerering).

I nedenforstående tabell er avvik mellom gjeldende bebyggelsesplan og utomhusplan identifisert. Det er også angitt hvilke av avvikene kommunen har akseptert fravik fra gjeldende plan, hvilke av avvikene kommunen har avslått søknad om dispensasjon fra, og hvilke av avvikene som ikke er omsøkt/avklart.

Nr.	Avvik	Dispensasjon gitt	Omsøkt, ikke godkjent	Ikke omsøkt	Kommentarer	Referanse
1	Utvidelse av P1 mot vest (FL1)	x			P1 er senere i gjeldende utomhusplan trukket litt tilbake i østlig del og blitt litt mindre.	Disp 1 – 05.03.2013, s. 5-6.
2	Utvidelse av PS1 mot FG17 inkl. støttemurer	x			PS1 er senere i gjeldende utomhusplan utvidet litt i vestlig retning og blitt litt større.	Disp 1 – 05.03.2013, s. 5-6.
3	Trapp på FL1	x				Disp 1 – 05.03.2013, s. 5-6.
4	Endret høyde på Veg11 i vest		x		Det gis ikke disp. for endret kotehøyde i søknaden, men Det er tidligere gitt ferdigattest for bolig 1-4 med omsøkt høyde. Vegen er senere senket med høyde i tråd med bebyggelsesplan.	Disp 1 – 05.03.2013, s. 5-6.
5	Just. trasè for FGV1			x		
6	Utviding og justering av P2 og FGV3 mot FG3 og veg8			x	Avslag er gitt på annen løsning enn den som den som foreligger i gjeldende utomhusplan. Løsning som ligger i sist reviderte utomhusplan er det ikke søkt om dispensasjon for.	

Nr.	Avvik	Dispensasjon gitt	Omsøkt, ikke godkjent	Ikke omsøkt	Kommentarer	Referanse
7	Justering av trasè for veg8 inkl. endret plassering av snuhammer.			x	Avslag er gitt på annen løsning enn den som den som foreligger i gjeldende utomhusplan. Løsning som ligger i sist reviderte utomhusplan er det ikke søkt om dispensasjon for.	
8	Justert trasè og tilkomsforhold for FGV2	x				Disp 1 – 05.03.2013, s. 7.
9	Regulert gangveg og trapp plassert på FG4. Endret plassering av veg8 inn mot P3.	x				Disp 1 – 05.03.2013, s. 8. Disp 2 – 04.07.2011, s. 2-4.
10	FGV5 justert slik at hver bolig får egen tilkomst	x				Disp 1 – 05.03.2013, s. 8-9.
11	Mindre justering av trasè for FGV6	x				Disp 1 – 05.03.2013, s. 9.
12	Justert plassering og utforming av PS2, oppdeling og justering av FG4 og FG5.			x	Endringen var vist i utomhusplan i forbindelse med søknad om disp. men tiltakene ble ikke kommentert eller godkjent, heller ikke avslått av kommunen.	Disp 1 – 05.03.2013, s. 8.

Nr.	Avvik	Dispensasjon gitt	Omsøkt, ikke godkjent	Ikke omsøkt	Kommentarer	Referanse
13	FGV8 justert slik at hver bolig får egen tilkomst	x				Disp 1 – 05.03.2013
14	Mur sør og øst for FL3	x			Muren var med under tiltak som det ble godkjent dispensert fra den 5.3.2013, men er i tillatelse definert som «ny mur aust for felles lek FL3.»	Disp 1 – 05.03.2013
15	FGV7 justert slik at hver bolig får egen tilkomst	x				Disp 1 – 05.03.2013
16	Trapp vest for hus 30 fjernes	x				Disp 1 – 05.03.2013
17	Mur langs sørvestsiden av FG8			x		
18	Trapp sør for FG14 fjernes	x				Disp 1 – 05.03.2013
19	Mur mellom FG14 og FGV9	x				Disp 1 – 05.03.2013
20	Mur mellom FL5 og FGV9/FGV12	x				Disp 1 – 05.03.2013
21	FGV10 justert slik at hver bolig får egen tilkomst	x				Disp 1 – 05.03.2013
22	P6 og FGV10 er trukket litt mot sør inn på FG12			x		
23	FGV11 justert slik at hver bolig får egen tilkomst	x				Disp 1 – 05.03.2013

Nr.	Avvik	Dispensasjon gitt	Omsøkt, ikke godkjent	Ikke omsøkt	Kommentarer	Referanse
24	FGV12 justert slik at hver bolig får egen tilkomst	x				Disp 1 – 05.03.2013
25	Murer mellom FG15/FG16 og FGV9	x				Disp 1 – 05.03.2013
26	Justering av plassering bygg 47 og 48, gangveg mellom bygg 47 og P9	x				Disp 1 – 05.03.2013
27	Mindre justering av hovedveg med tilhørende fortau. Hovedveg går litt inn på FL2 og FG3			x		

6. BESKRIVELSE BEBYGGELSESPÅN, UTOMHUSPÅN OG INNMÅLINGER AV UTFØRELSEN

Nedenfor vises utsnitt av hhv «Referansekart med nummerering» og «Referansekart bebyggelsesplan/utomhusplan/innmålinger». Utomhusplanen vises som bakgrunn i farger, formålslinjene i bebyggelsesplanen vises med blå farge og innmålingene av utført arbeid vises med svarte linjer.

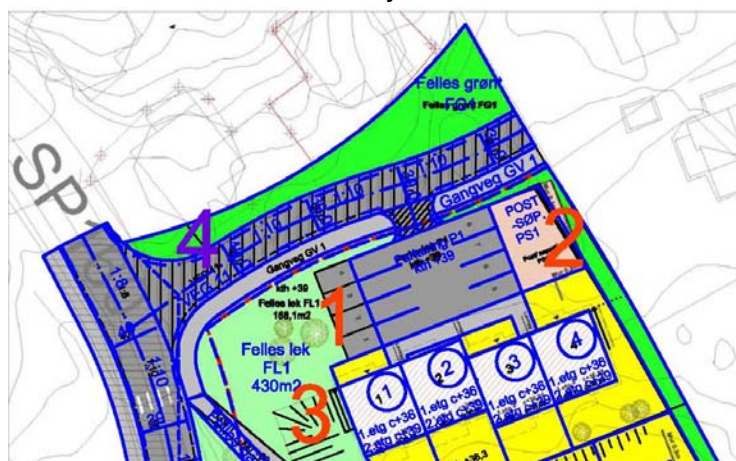


Fig 1.: Bildet over viser utomhusplanen med bebyggelsesplanens formålslinjer liggende oppå (blå farge). Punkt 1-3 er alle søkt om og innvilget dispensasjon. Veghøyden er etter det opplyste utbedret og samsvarer nå med plan.

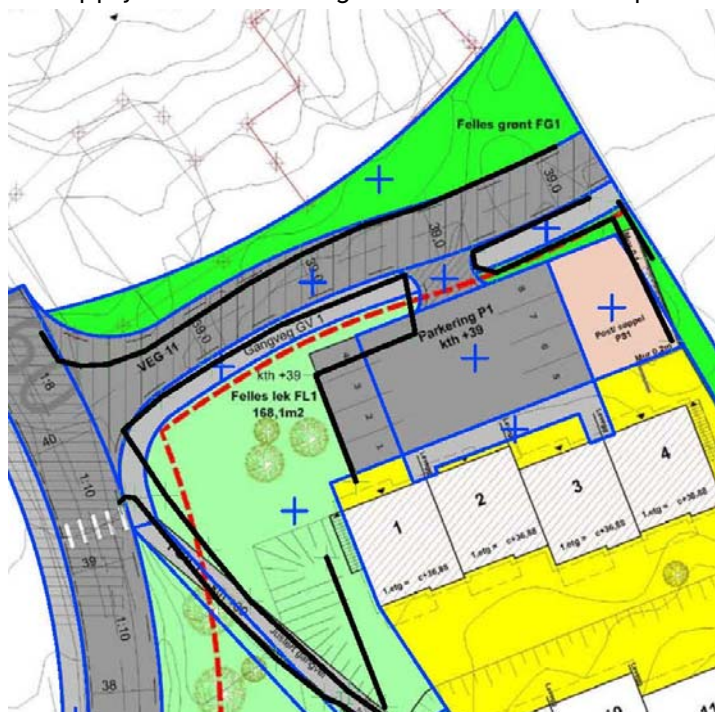


Fig 2.: Utsnittet over viser at GV1 er ikke etablert og P1 har en litt annen utforming enn det som viser i utomhusplanen. Vår vurdering er at det for å få tilstrekkelig antall p-plasser er hensiktsmessig å justere P1 i felt slik at den stemmer overens med utomhusplanen. Innmålt linje vest for hus1 viser avgrensning av oppført terrasse. Trappen ved hus1 er det innvilget dispensasjon for. Dette gjelder ikke for terrassen som

også ligger i FL1. Se bilde under (se fig 6). Dette tiltaket synes utført av grunneier/seksjonseier etter at ferdigattest er utstedet.

FGV1 avviker noe fra bebyggelsesplan og utomhusplan. Kommunen har i møter uttalt at FGV1 kan ligge slik den er lagt i felt. FGV1 må imidlertid tilpasses GV1 når den etableres (se fig 7). Vår vurdering er at utomhusplanen bør endres i tråd med ovennevnte.

Utsnittet over viser at eiendommene i nord (nabofeltet) har bygget seg inn i FG1, som igjen medfører en forskyvning av veg11. Kommunen må ta stilling til om veg11 skal bygges som vist i illustrasjonsplan/ bebyggelsesplan. Dersom derimot nordre avgrensning av veg11 skal tilpasses eiendommer i nabofelt som har kommet innpå FG1 bør Veg11 og GV1 bør trekkes noe sørover slik at vegbredde blir som i bebyggelsesplan. Etter klargjøring fra kommunen må utomhusplanen oppdateres og det må evt. søkes om fravik for endret plassering av veg11 og GV1.

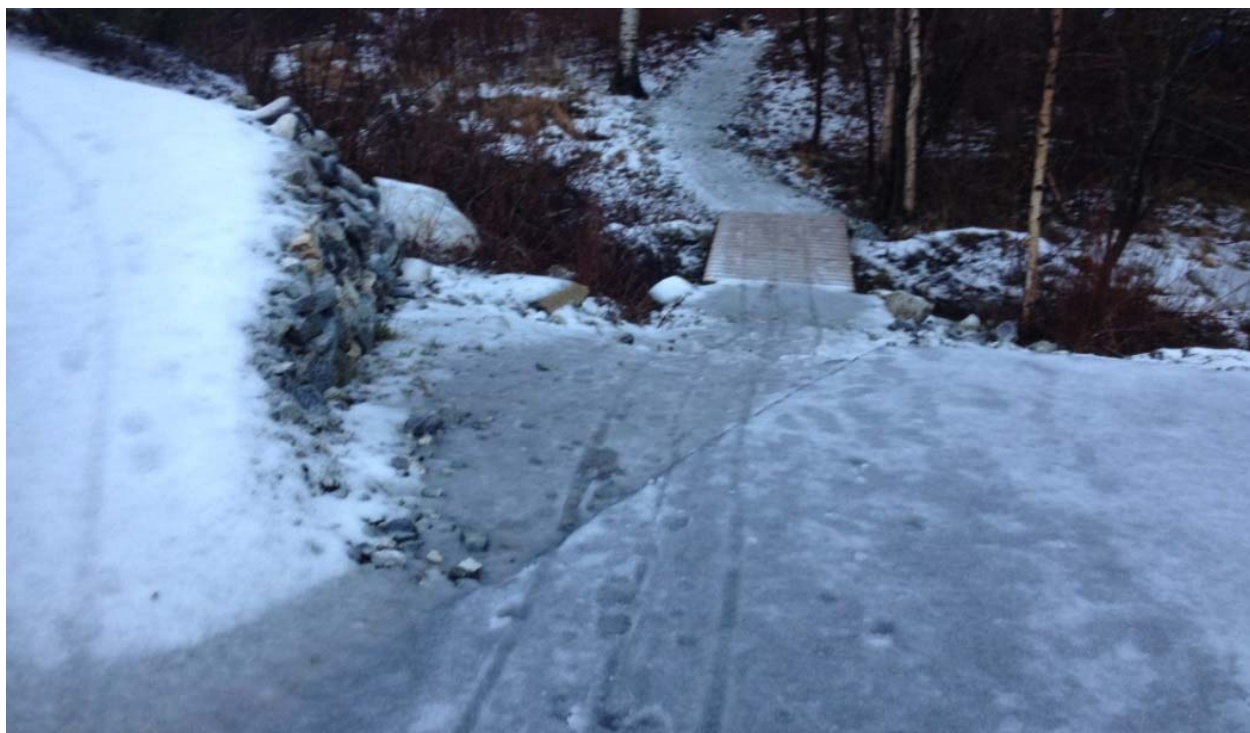


Fig 3. Bilder over viser enden av veg11 mot øst. Gangveg fra nabofeltet i nord kommer inn i FG1, og er i strid med bebyggelsesplanen. Tiltaket synes dog å være utført av eier av naboeiendommen og bør eventuelt løses i egen sak.



Fig 4. Bildet viser veg11 sett mot øst. Naboeiendom ses til venstre i bildet.



Fig 5. Bildet over viser PS1 og mur mot terrenget.



Fig 6. Bildet over viser trapp og terrasse utenfor hus1. Se fig 1 og 2. Dette tiltaket er ikke utført på vegne av tiltakshaver, men sannsynligvis av eier av tilliggende bolig.



Fig 7. Bildet viser første del av gangveg FGV1 i sørlig retning.



Fig 8. Bildet over viser utomhusplanen med bebyggelsesplanens formålslinjer liggende oppå (blå farge). Det er innvilget dispensasjon fra bebyggelsesplan for både punkt 8, 9. For punkt 12 er tilsvarende løsning som i gjeldende utomhusplan vist i søknad men ikke realitetsbehandlet av kommunen.



Fig 9. Innmålinger (svart) viser noe endret utforming i forhold til gjeldende utomhusplan. Følgende endringer bør inkorporeres i utomhusplan og må avklares med kommunen: Felles gangadkomst til husrekke 9-12 og husrekke 22-25 (se hhv fig 10 og 11). Endret utforming på FGV2 og FGV3 i forhold til omkringliggende grøntarealer (se fig 12 og 13). Avgrensning av PS2 og angivelse av mur sørøst for denne (se fig 14).

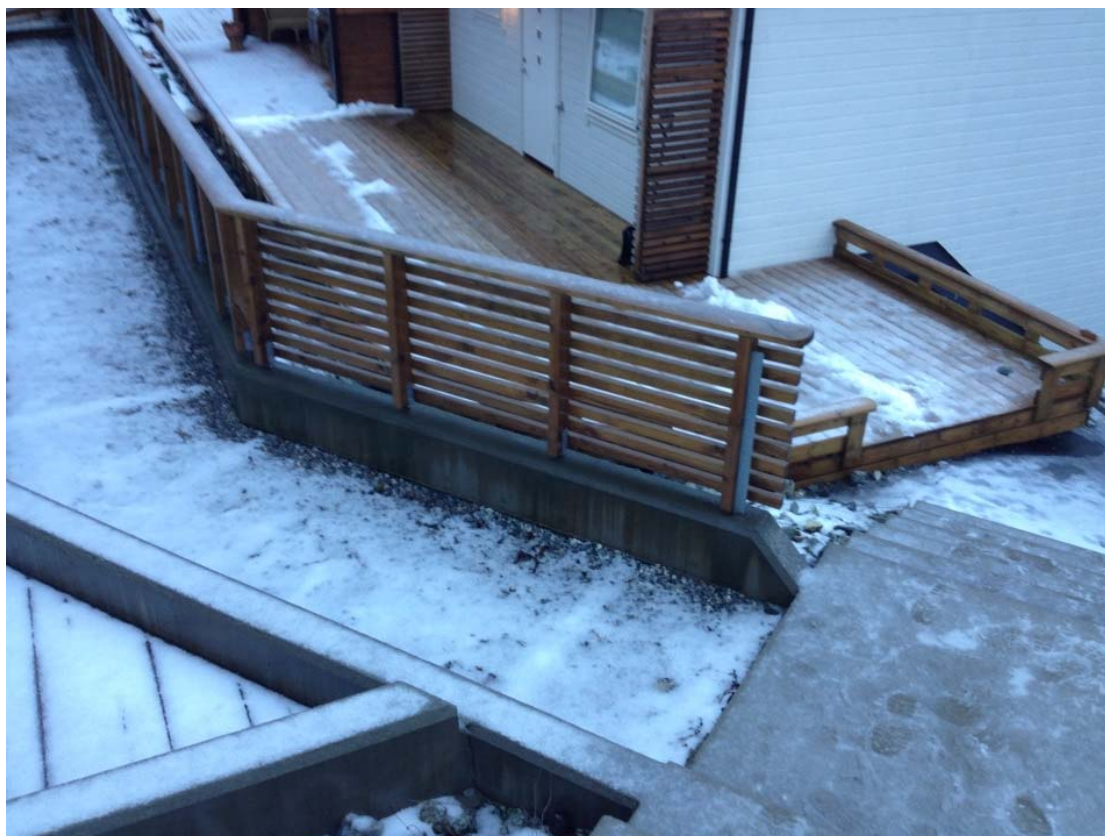


Fig 10. Bildet viser gangveg på oppsiden av husrekke 9-12 som ikke er utført på vegne av tiltakshaver, men av grunn-/seksjonseier.



Fig 11. Bildet viser gangsti på oppsiden av husrekke 22-25.



Fig 12. Bildet viser FGV1



Fig 13. Bildet viser FGV2.



Fig 14. Bildet viser mur nedenfor PS2 og adkomst til tilliggende husrekke (22 – 25)



Fig 15. Bildet viser justert kurvatur langs hovedveg (se pkt 27, fig 8)

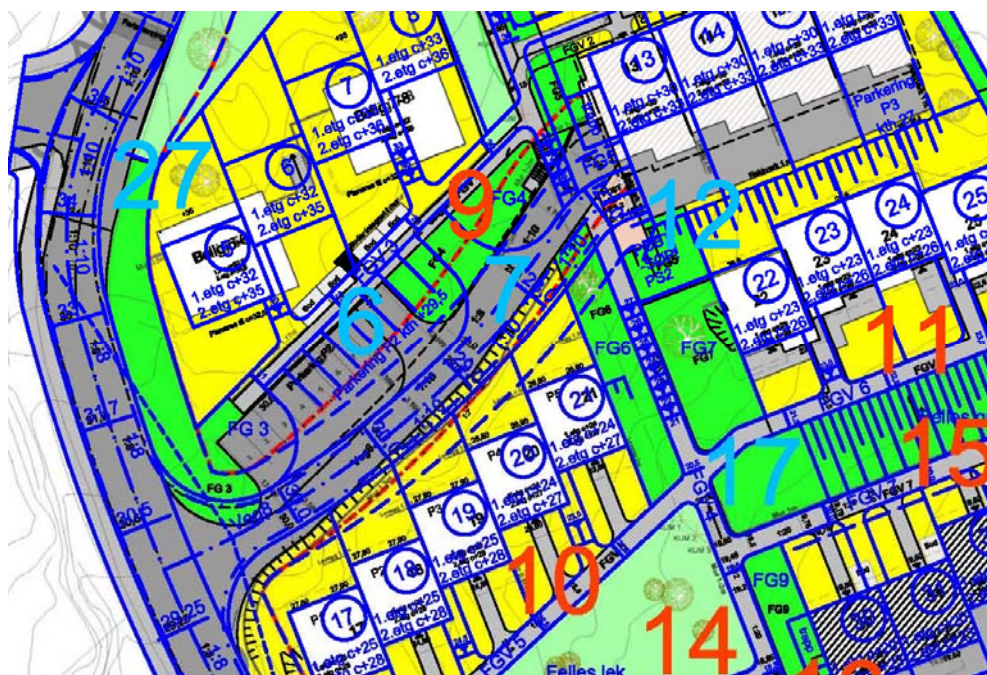


Fig 16. Bildet over viser utomhusplanen med bebyggelsesplanens formålslinjer liggende oppå (blå farge).



Fig 17. Innmålte linjer (svart) viser at veg, gangveg og murer stort sett er bygget som vist i utomhusplan, men avviker noe i selve avkjørselspunktet. Vi anbefaler at utomhusplan i avkjørselspunktet justeres etter mur i søndre kant og utvides noe i nordre del og at justert avkjørselskurve (ihht. revidert utomhusplan) etableres i felt. Det må vurderes om

det er påkrevd å søke om dispensasjon fra bebyggelsesplanen for alt som avviker mot denne plan i revidert utomhusplan (jfr. pkt. 6 og 7, fig. 16).



Fig 18. Bildet viser justert kurvatur langs hovedveg (se pkt. 27, fig



Fig 19. Bildet viser PS2 og gangveg FGV4



Fig 20. Bildet viser veg8 avgrenset med mur og gjerde



Fig 21. Bildet viser parkeringsplass P2 og snuplass



Fig 22. Bildet viser veg8 og P2. Vegkanten av veg 8 blir i dag brukt til oppsamlingsplass for søppeldunker. Dette er ikke i tråd med reguleringsformålet. En del av bossdunkene tilhører imidlertid hus 17 – 21, som ennå ikke har etablert egen søppelplass.

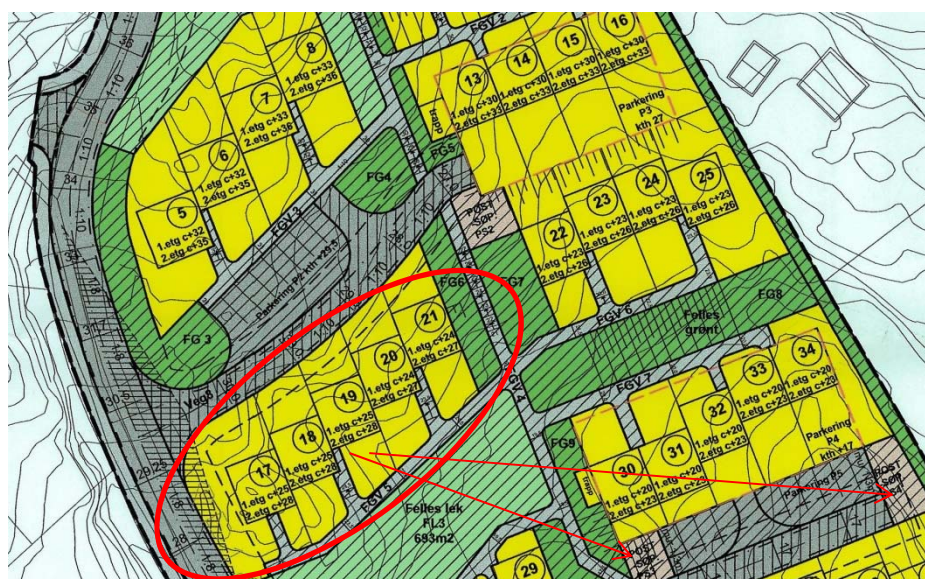


Fig 23. Hus 17 – 21 er jmf. planbestemmelsene knyttet til PS3/ PS4

7. SNUHAMMER

Justeringen av veg8 og P2 i gjeldende utomhusplan i forhold til bebyggelsesplan medfører ikke konsekvenser for snumulighetene til dimensjonerende kjøretøy. Justeringen medfører at bredden på parkeringsplass og snumreal blir redusert med ca. 1

meter til en målt minstebredde på 11,8 meter. Krav til snuareal for personbil, som i dette tilfelle er dimensjonerende kjøretøy er i følge Statens vegvesen 11 meter.

Tabell E.19: Krav til dimensjoner for personbilverkøy

α [°]	b [m]	c [m]	d [m]	e [m]	f [m]	g [m]	Areal pr. plass når 10 plasser anlegges [m ²]	Areal pr. plass når 100 plasser anlegges [m ²]
45	2,30 "	5,2	2,8	3,2	13,2	5,2	27,9	21,9
60	2,30 "	5,5	4,0	2,7	15,0	3,2	24,7	20,4
90	2,30 "	5,0	7,0	2,3	17,0	2,3	19,5	19,5
45	2,40	5,2	2,8	3,4	13,2	5,2	29,4	23,2
60	2,40	5,5	3,8	2,8	14,0	3,2	25,3	21,1
90	2,40	5,0	6,5	2,4	16,5	2,4	19,8	19,8
45	2,50	5,3	2,8	3,5	13,4	5,3	30,6	24,3
60	2,50	5,6	3,5	2,9	14,7	3,2	25,8	21,6
90	2,50	5,0	6,0	2,5	16,0	2,5	20,0	20,0

Fig 23. Utsnitt fra Statens vegvesen sin håndbok N100 Veg- og gateutforming, s. 142. Det har vært et tema hvorvidt endringen av utformingen til P2 og veg8 ville medføre at bossbilen ikke kan snu inne på omtalte område kontra om veg- og parkeringsplass hadde vært utført ette bebyggelsesplanen. A/STAB har vært i kontakt med NGIR som har ansvar for bosstømmingen i området.

Med NGIR sine krav til snuhammer ville ikke bossbilen kunne snudd på snuplassen som lå inne i bebyggelsesplanen uansett. Illustrasjonen under viser sporingskurve for bossbil lagt oppå formålslinjene til snuhammeren i bebyggelsesplanen.

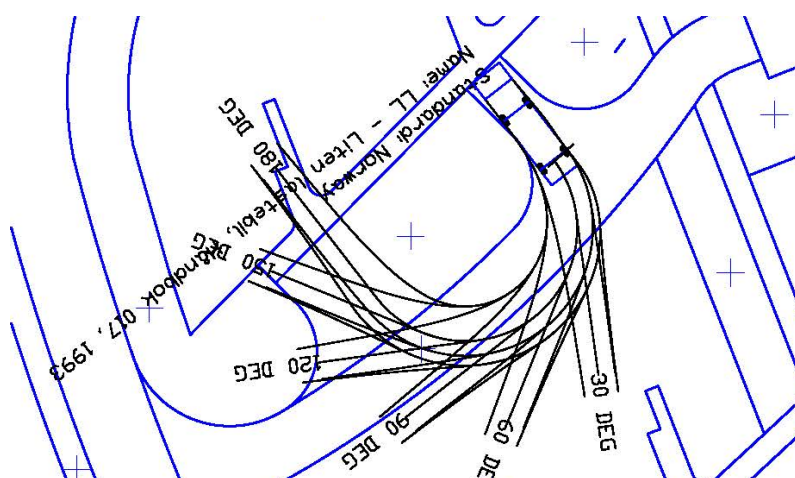


Fig 24. Sporingskurver for bossbil viser at det ikke lar seg gjøre å snu på en hensiktsmessig måte på veg8 sin snuplass i bebyggelsesplanen. NGIR har i dag krav til følgende utforming på snuhammer for bossbil (se figur 26).



Fig 25. For mer praktisk avhenting av buss foreslår vi at tiltakshaver/ kommunen kan vurdere å etablere bussplassen (PS2) nærmere adkomstvegen for bussbil. Den alternative bussplassen kunne også være en sekundær bussplass, der større dunker med f.eks. papiravfall var samlet. Løsningen måtte da inngå i revidert utomhusplan og det kunne da vurderes å søke om dispensasjon fra gjeldende bebyggelsesplan.

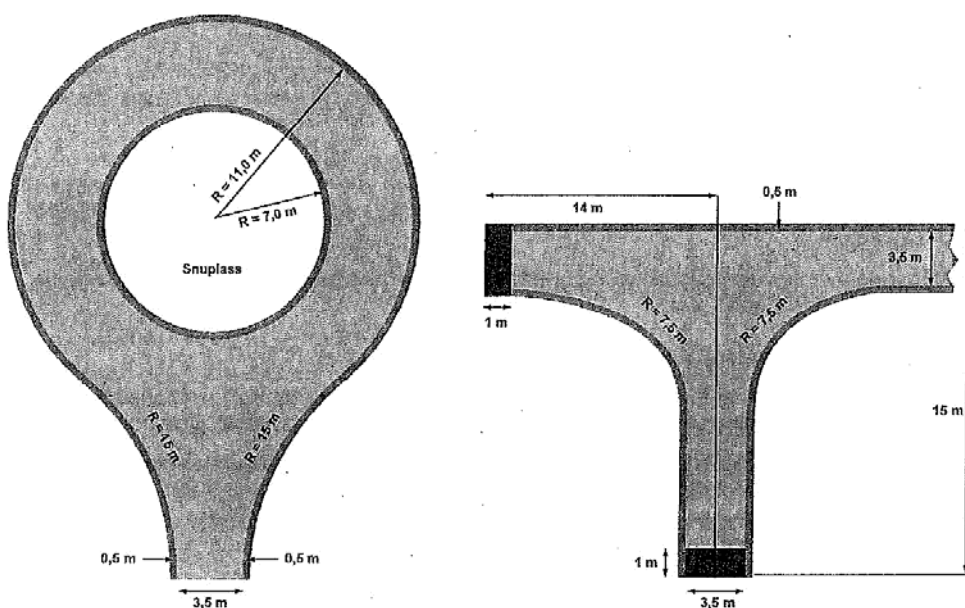
NS 9432:2014

Privat vei som renovasjonsbilen skal kjøre på, skal kunne tåle et akseltrykk tilsvarende vei i bruksklasse10 (Bk 10). Veibredden skal være minst 3 m økende i kurver, ved rygging 3,5 m, med en skulder på 0,5 m på hver side, fri for gjerder, beplantning og liknende. Fri høyde skal være minst 3,6 m.

MÆRKNAD For beskrivelse av Bk 10 vei, se Forskrift om nærmere bestemmelser om tillatte vekter og dimensjoner for offentlig veg [6]. Bk står for bruksklasse.

Største stigning for privat vei er 1:12,5 (8 %). Veien skal ha snuplass som tilfredsstillende kravene vist på figur 1.

For privat vei bør det inngås en skriftlig avtale mellom kommunen eller annen oppdragsgiver og veieier som regulerer bruk av veien til avfallsinnsamling. Dersom minstekravene for bruk av privat vei fravikes, skal det foreligge en slik skriftlig avtale.



Figur 1 – Anbefalt utforming av snuplass for atkomstvei på privat vei

4.4 Atkomst til oppsamlingsenheter

Trillebanen skal være kortest mulig og ikke overstige 5 m fra fortau, veikant, kant eller gang- og sykkelvei. Ved bruk av beholderstørrelser på 660 l og større bør trilleavstanden være så liten som mulig. Avstanden fra bilen til nærmeste beholder er gjeldende.

Trillebanen skal gi problemfri transport av oppsamlingsenhetene og være fri for trapper og andre hindringer, som oppstillingsplasser for sykler, barnevogner, klessnorer og liknende. Det skal være fast dekke på trillebanen.

I forbindelse med snøfall eller frost skal trillebanen være tilstrekkelig ryddet, sandstrødd og uten fare for takras. Det kan i slike perioder brukes annen standplass.

I tilfeller hvor disse kravene ikke kan oppfylles, skal renovatør og vernetjeneste delta i planleggingen for å tilrettelegge for best mulig utførelse av arbeidet.

Stigningen på trillebanen skal ikke være større enn 1:8 (12,5 %). For beholdere over 140 l skal trillebanen være plant eller svakt hellende mot bilen. Sekker kan benyttes hvor dette er eneste gjennomførbare løsning.

8. INNMÅLINGER

Det er tidligere gjort innmålinger utført arbeid av både ANKO AS og Lindås kommune. Siden innmålingene ikke er fullstendige og noen er utdaterte har Lindås kommune i samarbeid med A/STAB AS foretatt kontroll- og supplerende innmålinger. Dette arbeidet ble utført 16. desember 2014.

Sammenholdt med eksisterende innmålinger gir dataene følgende funn; Innmålingene utført 16. desember 2014 sammen med bildedokumentasjon gir i forhold til de signaler kommunen har gitt, tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for identifikasjon av avvik mellom utført arbeid og planmaterieell.

Tidligere innmålinger fra Lindås kommunen er vurdert av A/STAB. Innmålingene har kommunen lagt inn i sitt digitale kartverk. Det er identifisert feil i dette grunnlaget. På grunnlag av dette er ikke materialet benyttet videre i denne analysen, men er lagt inn som vedlegg. ANKO har også utført innmålinger i planområdet. Heller ikke disse dataene er fullstendig oppdaterte, så de er også kun lagt inn som vedlegg i denne analysen.

9. ANDRE FORHOLD

I kommunen sitt brev av 20.06.2014 fremgår det at det er oppdaget avvik mellom utomhusplanene vedrørende plassering av allerede oppførte tiltak, bl.a. mur øst for bolig 7-8. Det gjøres oppmerksom på at muren ligger innenfor formålsgrensen for bolig langs tilliggende grøntområde (FL2), men at den kommer litt innpå et område som er regulert til gangveg (FGV3). Justering av FGV3 i forhold til plankartet må avklares med kommunen og korrigeres.

10. AVVIK

1. Avgrensning av P1 i felt mot vest avviker litt fra gjeldende utomhusplan og innvilget dispensasjon. Konsekvensene er tap av 1 p-plass. Etter vår oppfatning er dette tiltaket utført av grunneier og kan følgelig ikke anses som et avvik som tiltakshaver er ansvarlig for. Avviket bør da følges opp som med tilsyn i en egen sak slik at P1 utføres i tråd med gjeldende utomhusplan.
2. Avgrensning av PS1/P1 i gjeldende utomhusplan avviker noe fra innvilget dispensasjon. Utførelsen i felt avviker noe fra gjeldende utomhusplan. Tiltakshaver må ta stilling til om den gjeldende utomhusplanen skal legges til grunn eller den versjonen som det ble innvilget dispensasjon for.
3. Når det gjelder oppføring av terrasse og mur på FL1 nedenfor hus1 synes dette også å utgjøre et avvik i forhold til utomhusplanen. Men også her er tiltaket utført

av grunneier etter at det er gitt ferdigattest og må følges opp i en egen sak fra kommunes side.

4. Ved endret plassering av veg11 og tilgrensende arealformål må utomhusplan oppdateres i samråd med kommunen. Dette avviket må avklares med kommunen.
5. Endringer i felt for FGV1 må oppdateres i utomhusplanen og bringes i samsvar med de gitte tillatelser. Dersom gangforbindelse for oppsiden av husrekke hhv 9-12 og 22-25 skal opprettholdes må disse tilknytningene til FGV1 legges inn i utomhusplanen og avklares med kommunen.
6. Når det gjeldet utviding og justering av P2 og FGV3 mot FG3 og veg8 samt tilliggende arealformål utgjør dette et avvik fra den godkjente plan som må avklares.
7. Justering av trasè for veg8 inkl. endret plassering av snuhammer synes omfattet av godkjent dispensasjonssøknad for plassering av veg. Vi anbefaler at utomhusplan i avkjørselspunktet justeres etter mur i søndre kant og utvides noe i nordre del og at justert avkjørselskurve (ihht. revidert utomhusplan) etter godkjenning etableres i felt.
8. Gjeldende utomhusplan avviker noe fra dispensasjonsvedtak. Utførelse synes å være i tråd med dispensasjonsvedtaket. Utomhusplanen bør oppdateres. Plen og mur tilhørende hus 9 synes å komme litt innpå FG2 (se fig 12). Konsekvensene av dette vurderes som marginale for bruken av FG2. Men i samråd med kommunen bør dette vurderes dokumentert og avviket bør evt. inkluderes i en dispensasjonssøknad.
9. Utførelse og gjeldende utomhusplan vurderes å være i tråd med dispensasjonsvedtaket.
12. Det er innvilget dispensasjon for endret plassering og utforming av PS2, FG4 og FG5 i tillegg til endret plassering av innkjøring til P3 samt linjeføring på veg8 inn mot P3. Utførelsen i felt avviker noe fra gjeldende utomhusplan. Avviket kan etter nærmere avklaring fra kommunen inkluderes i en ny dispensasjonssøknad. Utomhusplan må da oppdateres.
27. Justering av kurvatur er delvis utført ihht gjeldende utomhusplan men avviker noe fra bebyggelsesplan. Endringen kan etter nærmere avklaring med kommunen inkluderes i en dispensasjonssøknad.

Punkt 10, 11 og 13 – 26 (se referansekart med nummerering) skal etter tiltakshaver sitt ønske og i forståelse med kommunen ikke vurderes nærmere enn det som er gjort i denne rapport, da dette området i stor grad ikke er utbygget og det uansett vil komme endringer utover de som ligger i gjeldende utomhusplan.

11. SLUTTRAPPORT – KONTROLLERKLÆRING

Dersom utomhusplan revideres ihht. oppgitte avvik og det søkes om nødvendige dispensasjoner fra gjeldende bebyggelsesplan kan A/STAB på bakgrunn av dette utstede kontrollerklæring med sluttrapport.

Vennlig hilsen
for A/STAB AS



Gaute Baarøy