

Lindås Kommune
Plan og landbruk
Kvernhusmyrane 20

5914 ISDALSTØ

Bygg Prosjekt AS

Fantoftveien 16
5072 BERGEN

Telefon 55 27 71 50
E-post post@byggprosjekt.no
Mobil 922 43 855/928 41 962
Bank 9524 05 08703
Org nr NO 986 574 174 MVA

Byggeteknisk rådgiving
Legalisering av eiendom
Arkitekttjenester
Ansvarlig søker
Ansvarlig prosjekterende
Ansvarlig utførende
Deling av grunneiendom
Seksjonering av eiendom
Byggherreombud
Sakkyndig ved tvister

Bergen den:

19.06.18

Saknr. 2014/3023. Hilland, Redegjørelse for påstand om manglende oppfyllelse av rekkefølgekrav ved utbygging av Hilland Vest, Felt 6, Gnr. 134 bnr. 471.
Tiltakshaver: Alversund Utvikling AS.

Innledning:

Viser til brev vedr. anmodning om redegjørelse til påstand om manglende oppfyllelse av rekkefølgekrav i forbindelse med utbygging av gnr. 134 bnr. 471, Hilland Vest, Felt 6.

Vi beklager den lange responstiden.

Anmodning om redegjørelse har sitt utspring i korrespondanse fra beboer i feltet, hvor det blir stilt spørsmål om rekkefølgekrav i gjeldende planer er oppfylt. Inkludert i korrespondansen er relativt omfattende dokumentasjon og bildemateriell, men etter det vi kan se, er spørsmålet avgrenset til følgende punkt:

- Utførelse av felles gangveg FGV 1 i øverste del av feltet.
- Manglende rekkverk i trapp mellom FGV1 og Veg 8.
- Flytting av søppelplass PS 2 ved garasjeanlegg frem til offentlig veg ved Veg 8.

Som kommunen er kjent med, ble utbyggingen startet av AS Arkiton. Og med Arkiton AS som byggherre / tiltakshaver (Bolig 1 – 4, Bolig 5- 8, Bolig 9 – 12, Bolig 13 – 16 og Garasje P3 samt Bolig 22-25). Deler av feltet ble solgt til Plett AS som bygget ut en husrekke (Bolig 17 – 21) Feltet ble deretter solgt til Alversund Utvikling AS som har bygget ut resterende del av feltet (fra om med Bolig 26 -29).

Både vi og Alversund Utvikling AS anser at rekkefølge krav som var gjeldende frem til Bolig 22 – 25 var ferdigstilt i utgangspunktet er tidligere utbygger AS Arkiton sitt ansvar, men ser at man kan være bundet av rekkefølgekrav som evt. ikke er oppfylt ved senere søknad om brukstillatelse og ferdigattest i feltet.

Vi kommenterer de enkelte punkter:



Endret utførelse av felles gangveg FGV 1:

Utført plassering og utforming av felles gangveg avviker fra opprinnelig plassering i Bebyggelsesplan for Felt 6 godkjent av Lindås kommune 11.06.2008.

Imidlertid er nåværende plassering og utforming akseptert og godkjent av Lindås kommune i dispensasjonsvedtak datert 13.05.2015 i saknr. 14/4545. Godkjenningen er gjort etter at gangvegen var opparbeidet. Plassering og utforming er dokumentert med innmåling som er gjengitt i kontrollrapport utarbeidet av Astab AS etter uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av utenomhusplan.

I medfølgende dokumentasjon fra nabo er det gjengitt utklipp av tidligere vedtak i kommunen og kontrollrapport fra Astab AS. Disse utklippene er ikke relevant all den tid forholdet er brakt i orden ved dispensasjonsvedtak 13.05.2015.

Evt. fare for fall vinterstid ved kombinasjon snø/is og relativt stor stigning / helning mener vi ikke kan lastes utbygger, men må forebygges med ordinært vintervedlikehold av bruker av gangvegen.

Manglende rekkverk i trapp mellom FGV1 og Veg 8.

Vi har ved befaring konstatert at deler av rekkverk i trappen er borte / ødelagt. Vi har forelagt saken for Alversund Utvikling AS som er nåværende utbygger for feltet, og Christian Fuglseth har bekreftet at Alversund Utvikling AS vil reparere / reetablere tilfredsstillende rekkverk på trappen.

Flytting av søppelplass PS 2 ved garasjeanlegg frem til offentlig veg ved Veg 8.

Uten at vi har detaljkunnskap til saken, har vi forstått at snuhammer vist i bebyggelsesplan i Veg 8 er for liten til at renovasjonsselskapet sine biler kan snu der. Endret og godkjent utførelse av Veg 8 medfører at det ikke er opparbeidet snuhammer. Av praktiske hensyn er bosspann da satt frem i avkjørsel til offentlig ved Veg 8.

Dersom plassering av plass for avhenting av søppel skal endres, er dette noe som må skje med en planendring eller dispensasjon fra plan, slik Astab AS har foreslått i sin kontrollrapport.

Imidlertid anser ikke Alversund Utvikling AS at dette er ett forhold som de ønsker å bidra med å endre. Alversund Utvikling AS har oppført og levert plass for avhenting av søppel i samsvar med gjeldende plan. Derimot står beboere, velforening e.l fritt til å fremme foralg til planendring eller søke om dispensasjon for endret plassering av plass for søppel.

Dersom det er spørsmål kan undertegnede kontaktes på tlf 55 27 71 50 eller mobil 928 41 962

Med vennlig hilsen
Bygg Prosjekt AS



Roy G. Njåstad
Arkitekt / konsulent

