



Byggesak

Besøksadresse: Kvernhusmyrane 41
Telefon: 5637 5000 Telefaks 5637 5001
Postadr.: Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø
E-post: postmottak@lindas.kommune.no
Heimeside: www.lindas.kommune.no
Kartside: www.nordhordlandskart.no
Org.nr: 935 084 733 Bank: 6501.06.91790

John Arne Halhjem

Bjørnavegen 2
5200 OS

Dykkar ref.

Vår ref.

2010/1388 - 0 -
23942/2010

Arkivkode:

196/163

Sakshandsamar:

Benjamin Hicks

Telefon

56375000

Dato:

08.10.2010

Manglar i søknad om løyve til tiltak - Gnbr 196/163 - Hjelmås

Vi viser til Dykkar søknad motteke her 29.06.2010 og telefonsamtaler med tiltakshavar og ansvarleg søkjar. Då tiltaket ikkje er i samsvar med plan og har så mange manglar skal den i utgangspunktet returnerast eller avslåast. Kommunen har likevel funne det gagnleg å sende mangelbrev i denne saka for å redusere sakshandsamingstida når etappeplan ligg føre – og for at tiltakshavar kan nytte regelverket som gjaldt på mottaksdato. Vi legg til grunn at ansvarleg søkjar ettersender manglane når etappeplan ligg føre. Dersom søknaden seinare vert returnert eller avslått vil nye reglar leggest til grunn for ny søknad.

Før søknaden kan handsamast, må følgjande avklarast:

Tiltaket.

Naboar er varsla om at tiltaket gjeld einebustad. Teikningane viser 2 husvære. Vi legg såleis til grunn at tiltaket gjeld bustad med 2 husvære.

Søknadsskiema.

- Det er ikkje kryssa i rubrikk for at det ligg føre tilstrekkeleg sikring mot fare eller vesentleg ulempe som følgja av grunntilhøve, rasfare, flaum og miljøhøve. Det er ikkje vedlagt skriv om kompensierende tiltak
- Det er ikkje kryssa for at dispensasjonssøknader ikkje er relevant. Vi kan ikkje sjå at det ligg ved søknad om dispensasjon.
- Det er ikkje opplyst kva som er planstatus for området.
- Det er opplyst at tomta har tilkomst til privat veg og at vegrett ikkje er sikra ved tinglyst fråsegn. Vegretter må avklarast før vidare sakshandsaming.

GAB skjema.

- Det er ikkje sendt inn GAB skjema (boligspesifikasjon i matrikkelen). Skjemaet må sendast inn ferdig utfylt.

Nabovarsel.

Naboar er ikkje varsla at tiltaket krev dispensasjon.

Ansvarsrett.

Søknad om lokal godkjenning for RS Bygg og entrepenør er mangelfull.

- Det er kryssa av at det har vert søkt om lokal godkjenning tidlegare. Det er ikkje opplyst saksnummer til sak der det tidligare er gjeve lokal godkjenning. Dersom



saksnummer ikkje vert opplyst, må dokumentasjon for formelle kvalifikasjonar, vitnemål m.v. sendast inn.

Ansvarsrett for KPR bygningar og installasjonar manglar.
Søknad om ansvarsrett for Byggmester Per Augestad AS er mangelfull.

- Tiltaksklasse er ikkje påført.
- Ansvarleg søker har ikkje signert søknad om ansvarsrett.

Søknad om ansvarsrett for Lindås Rør & Sanitær AS er mangelfull.

- Ansvarleg søker har ikkje signert søknad om ansvarsrett.

Situasjonskart

Opplysningane i situasjonskartet er ikkje tilstrekkelege då det ikkje er vist trafikkering av utearealet med svingradius, avgrensing av bredda og siktliner.

- Det er ikkje mogleg å ta stilling til tilkomst frå privat veg ut frå innsendt situasjonskart. Tilkomsten skal vera oversiktleg og gjerast mest mogeleg trafiksikker. Minimums frisiktzone for tilkomst til private vegar skal vera 2 x 25 m. I frisiktsona skal det vera fri sikt i ei høgd av 0.5 m over planum tilstøytande vegar, jf § 3.4 i føresegnene til reguleringsplanen for Midtgård-Leiknes. Det er ikkje vist om kravet er stetta. Det er ikkje sendt inn fagmessige teikningar.

Det kan sjå ut som at det vert etablert støttemur. Vi kan ikkje sjå at det er søkt om slik mur.

- Avstand frå støttemur og til veg er ikkje opplyst. Støttemuren er plassert i strid med byggegrense til veg. Tiltaket krev at det vert gjeve dispensasjon frå plan.
- Det ligg ikkje føre erklæring om rett til oppføring av støttemur, slik at muren kan stå nærmare enn 4 meter frå grensa. Det er ikkje synt korleis tomte er tenkt opparbeidd og utnytta, jf § 3.1.1 i føresegnene til reguleringsplanen for Midtgård-Leiknes.
- I § 3.6 i føresegnene står det at "ubygde areal skal ved opparbeiding gjevast ei tiltalende utforming", og at "Eksisterande vegetasjon skal takast vare på så langt den ikkje i urimeleg grad er til ulempe for sol- og utsiktsforhold". Vi ber Dykk gjere greie for korleis terrengarbeida er tenkt utført og korleis eksisterande vegetasjon vert teke vare på.

Teikningar.

- Fasadeteikningar må vise terrenmlinjer fram til nabogrense.
- Dersom terrengtilpassing krev at det må settast opp murar, må desse søkast om på vanleg måte. Vi ber om tilbakemelding om det vert oppført mur mot aust eller om viste masser representerer fylling, jf profil A-A. Vi gjer merksam på at eventuelle gravearbeid over byggegrensa mot nordvest krev graveløyve frå Teknisk drift.
- Det må sendast inn koterte "veg profiler" for vist tilkomst.

Rekkefølgekrav – punkt 3.8.3.

Punkt 3.8.3 i føresegnene til reguleringsplanen lyder:

"Området skal byggjast ut i etappar etter plan godkjend av kommunen". Ein kan ikkje sjå at det ligg godkjent slik etappe plan. Slik plan må godkjennast for heile området før det vert gjeve løyve.

Vi vil i gjere Dykk merksam på at utnyttingsgraden i område FS 8 er BYA 25 % for heile området – utnyttingsgraden gjeld ikkje den enkelte tomt. Rekneskap må leggast fram av utbyggjar.

Søknadstype.

I søknaden er det ikkje opplyst om kva slags type søknad dette er.

Vi gjer merksam på at inntil manglane er ordna, vert saka lagt i ventearkiv. Byggearbeida kan ikkje setjast i gang før det er gitt skriftleg løyve frå kommunen.

Gebyr

Ved mangelfull søknad skal saka returnerast til innsendar.

Gebyr for sakshandsaming vert sett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ endra av kommunestyret den 10.06.2010. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

C3.8.b (§ 20-1 tiltak).	Gebyr
Avvist eller mangelfull sak	1.000
SUM	1.000

Fristar.

Då tiltaket treng dispensasjon for å kunne handsamast vidare som byggesak, reknast ikkje saka som ei "rein" byggesak. Reglar om fristar for sakshandsaming gjeld ikkje i dette høve då søknaden ikkje er fullstendig. Plan- og bygningslova sine reglar om saksbehandlingstid kan ikkje gjerast gjeldande før søknaden er komplett.

Vi gjer merksam på at inntil manglane er ordna, vert saka lagt i ventearkiv. Byggearbeida kan ikkje setjast i gang før det er gitt skriftleg løyve frå kommunen.

Med helsing

Einar Urheim
Fagleiar byggesak

Benjamin Hicks
rådgjevar

Kopi til:

Helge Blindheim Blindheimsvegen 251 5131 NYBORG