

**Frå:** Nils Kvalvågnes <nils.kvalvagnes@gmail.com>  
**Send:** tirsdag 25. april 2023 21:58  
**Til:** Tone Margrethe Bærland Furustøl  
**Kopi:** jorunn.h.kvalvagnes  
**Emne:** Re: Forespørsel om tilbakemelding - gbnr 188/757 Gjervik ytre  
**Vedlegg:** Reguleringsføresegner Knarvik terrasse saksnr 15-155 planid 1263-200203.pdf; 11 Rammeløyve oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar 188-757 Knarvik.pdf; vedl 14-Vedtak om seksjonering gbnr 188-757 Knarvikparken - Kvassnesvegen 57 - Knarvik dat 05-06-18.pdf; 10 Brev frå LK til Stoltz bolig AS om biloppstillingsplassar-gbnr 188-757 Gjervik ytre.pdf

**Oppfølgingsflagg:** Følg opp  
**Status for flagg:** Flagga

Hei

Ja, dette er ein klage på dykkar vedtak i saka fordi de ikkje heimlar vedtaket i dei politisk vedtekne kommunale krava til gjesteparkeringskapasitet for bustader i Lindås/Alver kommune.

1. Me bed dykk finna fram til Lindås kommune sine føresegner om parkeringskrav d.v.s. tal parkeringsplass + gjesteparkeringsplass per bustad/ evt tal delte gjesteparkeringsplassar for bustader i same bustadkompleks. Desse bestemmelsane er å finna i føresegnene til kommuneplanen sin areal versjon 2015. Så, me ønskjer ei god forklaring på kvifor bustader/bustadseksjonane i bustadblokka vår ikkje er omfatta av desse føresegnene.

2. Så bed me dykk finna fram til føresegnene til reguleringsplanen for Knarvik Terrasse der bustadblokka der me eig ei leilegheit i er bustadblokka B5. I desse føresegnene kan de leita fram §4. Her finn de følgjande avsnitt: ***"Tal på parkeringsplassar er fastsett i planen. Kvar bustad skal tilretteleggast med biloppstillingsplassar og gjesteparkering i samsvar med Lindås kommune sine vedtekter"*** (sjå pkt1 over).

**Neste avsnitt i §4 kvantifiserer dette:** *For bustadområde BBB gjeld følgande parkeringskrav, per 100 m<sup>2</sup> BRA, der krav til bilparkering er maksimumskrav og sykkelparkering er minimumskrav: Bil: 1,2. Sykkel: 2. .* Altså fastset reguleringsplanen at det skal det vera 1,2 biloppstillingsplassar per 100m<sup>2</sup> bebygd areal i bustadblokka B5 - gbnr 188/757 Gjervik ytre. (Eg legg føresegnene ved for sikkerheitsskuld).

3. Så kjem me til Rammeløyve/byggjeløyve for B5 i reguleringsplanen for Knarvik Terrsse, som nemnt over. Bustadblokka (populært kalla Knarvikparken - Kvassnesvegen 57) er ei rein bustadblokk med 36 bustadseksjoner og med parkeringskjellar for seksjonseigarane og deira gjester o.l. (Her må me presisera at me på ingen måte ønskjer å endra dette rammeløyvet, slik som det blir framstilt i overskrifta til dykkar vedtaksdokument og inne i saksutgreiinga, og som de har argumentert solid i mot i teksten utan at me forstår korleis denne misoppfattinga har oppstått).

I rammeløyvet til B5 har kommunen konkretisert det totale talet parkeringskravet til 49. (Talet 49 er framkome gjennom fastsett parkeringsnorm i reguleringsplanen for Knarvik Terrasse og gjeld då også for «bebygd areal for B5) kravet er 1,2 biloppstillingsplass per 100m<sup>2</sup> bebygd areal. At det skal vera èin heileigd parkeringsplass per bustadeining i blokka =36 plassar, er heimla i føresegna til kommuneplanen sin arealdel - som nemnt i punkt 1. Punkt 2 forklarar kvifor tal gjesteplassar er fastsett til 13 – d.v.s. Så skal ca 3 bustader i blokka dela på ein gjesteparkingsplass (ikkje at 36 bustader i blokka berre har 2 gjesteplassar å dela på slik de hevdar er kravet til gjesteplasskapasitet for 36 bustader i dykkar saksutgreiing). Dette vert litt i underkant av 1/3 gjesteplass per seksjon. I Arealplanen si føresegn er til samanlikning kravet til gjesteplasskapasitet for rekkjehus sett til 0,5, d.v.s to bustader skal dela på ein gjesteplass i tillegg til sin heileigde plass.

4. Rammeløyvet til B5 heimlar desse gjesteparkeringsvilkåra i følgjande formulering i vedtaket på siste side:

**VEDTAK: Med heimel i plan- og bygningslova §§ 20-1 a) vert det gjeve løyve til tiltak rammeløyve for oppføring av 36 husvære med felles parkeringskjellar og tilhøyande anlegg på følgjande vilkår:**

- og ytterlegare slege fast i vedtakspunkta:

*6. Eigaren av eigedommen og ansvarlege føretak skal **innordna** seg reguleringsplanen (les reguleringsplan for Knarvik Terrasse) **med føresegner**.  
og presisert i 7. Tiltaket skal **utførast** etter gjeldande reguleringsplan (les reguleringsplanen for Knarvik Terrasse) med føresegner.*

(Eg legg også ved Rammeløyvet til B5 med for sikkerheitsskuld).

5. I saksutgreiinga dykkar så heimlar de seksjoneringsvedtaket i feil versjon av eigarseksjonslova (esl). Gjeldande lov trådte i kraft 01.01.2018. I § 67 i denne lova finn ein bestemmelsen som regulerer overgangen mellom esl 1997 og esl 2017 i §67 -tredje ledd: *§§7 og 8 og kapitlene III og IV gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med søknad som er satt frem før lover her trer i kraft. Slike søknader skal behandles etter lov 23.mai 1997 nr 31 om eierseksjoner"*

Dersom ein søknad om seksjonering vart sett fram før 1. januar 2018, vil såleis reglane i esl av 1997 gjelda. Ikkje reglane i gjeldande lov. Seksjoneringsbegjeringa frå utbyggjar sin advokat er datert 24. desember 2017 og journalført i Lindås kommune 29. desember 2017 og kommunen skal difor handsama denne begjæringa etter esl 1997. Etter denne lova kan ikkje gjesteplassar seksjonerast ut av fellesområdet i reine bustadblokker.

(Eg legg denne også ved for sikkerheitsskuld).

6. Seksjoneringsbegjæringa frå advokaten var full av feil og manglar og desse feila har det teke fleire år å retta opp. No står det berre att å retta opp feilseksjoneringa av parkeringsarealet. Som det står i rammeløyvet så skal dette arealet vera "Felles" og blir då administret av Sameigestyret til beste for alle, (tilliks med bosshus, plenar o.s.b). Sakshandsamar for seksjoneringsbegjæringa har allereie lagt til rette for oppretting av denne feilseksjoneringa med opphav i advokaten sitt slette arbeid med seksjoneringsbegjæringa julafta 2017 (som har vore til stor bry for mange lenge (Enkelte fekk problem med låna sine fordi det var uklårt kva leilegheit ein eigde, til storleik og plassering som grunnlag verdifastsetjing for pantsetjing som lånegaranti).

I seksjoneringsvedtaket 3 avsnitt er det teke følgjande atterhald:

*«Ulovligheter eller manglar etter plan- og bygningslova blir ikkje lovlege etter løyve til seksjonering etter lov om eigarseksjonar. Løyve til seksjonering kan ikkje likestillast med mellombels bruksløyve eller ferdigattest»*

**Til sist vil eg be om at kommunen tenkjer seg vel om før dei godkjenner eigedomar i «Knarvik by» utan gjesteparkering på eigande grunn. Då vert besøkande vist til å ta seg til rette på nabotomtar, langs gater, vegar og plassar på offentleg eller privat grunn.**

**Som ansvarleg for rammeløvet til bustadblokka B5, avdelingsleiar Siril Sylta, skriv i brev til utbygger:**  
"Vi gjer merksam på at Lindås kommune har ei heilt anna dekning m.o.t. alternativ transport enn til dømes Bergen kommune, og det var også diskutert i møtet **at det kanskje er for lite med ein norm på 1,2 bilar pr. 100 m2 bustad.**"

(Eg legg dette brevet med for sikkerheits skuld sjølv om det ligg i dokumentarkivet for byggesaka til bustadblokka B5, Knarvik parken, gbnr 188/757 Gjervik ytre).

Helsing

Jorunn og Nils Kvalvågnes

telf. 95 88 68 88

tir. 25. apr. 2023 kl. 09:53 skrev Tone Margrethe Bærland Furustøl <[tone.furustol@alver.kommune.no](mailto:tone.furustol@alver.kommune.no)>:

Hei.

Viser til e-post av 24.04.2023 – gbnr 188/757 Gjervik ytre.

Det er uklart for oss om du klager på vår avgjørelse slik det framgår av vårt skriv av 24.04.2023.

Kan du bekrefte eller avkrefte om du klager på vårt skriv av 24.04.2023?

**Tone Furustøl** | Rådgjevar Miljø og tilsyn

Telefon: 56 37 54 01

Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00

[www.alver.kommune.no](http://www.alver.kommune.no)

---

**Frå:** Nils Kvalvågnes <[nils.kvalvagnes@gmail.com](mailto:nils.kvalvagnes@gmail.com)>

**Send:** mandag 24. april 2023 15:16

**Til:** Tone Margrethe Bærland Furustøl <[tone.furustol@alver.kommune.no](mailto:tone.furustol@alver.kommune.no)>

**Emne:** Re: Krav om omgjerung av vedtak om rammeløyve og næringsseksjonering for parkeringsareal vert ikkje tatt til følgje - gbnr 188/757 Gjervik ytre

Hei

Takk for det, men me har jo ikkje sett fram krav om endring av rammeløyvet??? Tvert om så syner me til parkeringskravet i rammeløyve og til krav om gjesteparkeringskapasitet for bustader i reguleringsplanen for Knarvik terrasse, der denne bustadblokka er oppført, og til gjesteparkeringskravet som Lindås kommunestyre har sett i føresegnene til Arealplanen for Lindås kommune versj 2015

Desse offentlegrettslege krava til utbyggjar har du ikkje nemnt i di saksutgreiing i det heile???

Om du ikkje hugsar det så er kravet i føresegnene til kommunen sin arealplan til gjesteparkeringskapasitet for bustader i Lindås slik:

**«hus med 5 eller fleire bueingar skal minimum ha 1,5 plassar per buening».**

Parkeringskravet per buening er også konkretisert i reguleringsplanen for Knarvik Terrasse, (der bustadblokka «Knarvikparken» er identifisert som B5). I føresegnene til reguleringsplanen (vedlegg 1) heiter det i § 4.1 TRAFIKKOMRÅDET, 2. avsnitt:

**« Talet på parkeringsplassar er fastsett i planen. Kvar bustad skal tilretteleggjast med biloppstillingsplassar og gjesteparkering i samsvar med Lindås kommune sine vedtekter.»**

**Me bed med dette om at kommunen i si saksutgreiing forklarar:**

**1. kvifor vår klage er omdøyppt til noko heilt anna enn det me har klagd på.**

**2. Kvifor tal gjesteplassar til ei bustadblokk med 36 bueiningar er sett så lågt som 2/36 dels gjesteplass per bueining når talet skulle vore 13/36 etter reguleringsplanen for Knarvik Terrasse og kommunen sitt parkeringskrav i føresegnene til arealplanen for Lindås. Me finn ikkje noko heimelsgrunnlag for denne voldsomme reduksjonen i krav til gjesteparkering i høve gjeldande politiske vedtak.**

**3. Me meiner difor at de har gjort eit administrativt vedtak utan forankring i gjeldande kommuneplan, reguleringsplan og rammeløyve og bed difor om at desse momenta vert teke inn i dykkar saksutgreiing som grunnlag for omgjering av dykkar vedtak om å avvisa vår klage.**

**4. Om de ikkje finn å ta oppfordringa vår til følgje, bed me om at klagen vår vert oversendt Statsforvaltaren i Vestland.**

**Helsing Jorunn og Nils Kvalvågnes**

**telf 95 88 68 88**

**Jorunn og Nils Kvalvågnes**

.

man. 24. apr. 2023 kl. 12:27 skrev Tone Margrethe Bærland Furustøl  
<[tone.furustol@alver.kommune.no](mailto:tone.furustol@alver.kommune.no)>:

Se vedlegg