

**Derek Andersen**

---

**Fra:** Benjamin Hicks <Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no>  
**Sendt:** 1. april 2014 09:29  
**Til:** derek.andersen@vestlandshus.no  
**Emne:** Mangelbrev - gbnr 137/645 Alver - bustad

**Status for flagg:** Flagget

Vestlandshus Mjelde AS  
 Mjeldalen  
 5286 HAUS

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Benjamin Hicks	27.03.2014
Vår: 14/2387 - 14/7393	Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no	

## Mangelbrev - gbnr 137/645 Alver - bustad

Vi viser til Dykkar søknad motteke her 12.03.2014. Før søknaden kan handsamast, må følgjande tilhøve avklarast:

### Dispensasjon

Der tiltak 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:

I reguleringsføresegnene står det at «På planen er det synt maks. utnyttingsgrad 0,35 for områda. (Områda B1 – B3).» Kommunen meiner at denne eigedommen ikkje er ein del av felt B1 –B2, då desse er klart definert i plankart og illustrasjonsplan. Eigedomen er ikkje del av felt B2. Utnyttingsgraden går soleis ikkje fram av plankartet eller reguleringsføresegnene.

Dersom det ikkje er fastsett noko utnyttingsgrad i føresegnene eller på plankartet gjeld følgjande:

*«Dersom de enkelte bygninger innenfor byggeområdet er vist med eksakt plassering og størrelse på kartet anser departementet dette for å tilfredsstillende kravet til angivelse av grad av utnytting. Høydeangivelse for disse bygninger vil da styres av plan- og bygningslovens § 70, dersom planen ikke har egne høydeangivelser. Dersom en detaljert reguleringsplan helt mangler angivelse av grad av utnytting vil planen ikke ha rettslig virkning som grunnlag for utbygging.»*, jf. Planjuss 2012.

*«Etter departementets mening vil bare den del av planen som viser inntegnet bebyggelse kunne være grunnlag for styring av bebyggelsens omfang og utforming. Den øvrige del må endres/justeres dersom den skal gi grunnlag for utbygging.»*

I føresegnene til reguleringsplanen går det fram at:

Arealet skal byggjast ut med bustadhus, slik det er synt i illustrasjonsplanen - datert 15.04.99, sist revidert 13.06.00. Bustadene kan vera i to høgder. På tomter der det passar i terrenget, kan det i tillegg byggjast underetasje.

Illustrasjonsplanen er bindande med omsyn til plassering av nye bustadhus, og angir eksakt plassering og storleik på kartet. Det er etter dette fastsett utnyttingsgrad for denne tomten.

Etter det vi kan sjå vert bustaden si plassering i horisontalplanet samt storleik i konflikt med reguleringsplanen med føresegner. Tiltaket kan ikkje handsamast vidare som byggesak før dette tilhøvet er avklart.

Vi gjer merksam på at «konflikten» mellom plankartet og føresegnene har blitt til ved at det er gjennomført fleire (mindre) reguleringsendringar gjennom mange år. Opphavelig var utnyttingsgraden for bustader (utanom B1-B3) på 0,1-0,15. Denne føresegna har dessverre blitt fjerna. Tidlegare var føresegna om plasseringa i illustrasjonskartet berre eit «bør» krav, dvs. rettleiande. Føresegna har i seinare tid blitt juridisk bindande.

Vi gjer merksam på at kommunen i utgangspunktet er positiv til å avvike frå plasseringa i horisontalplanet og utnyttingsgraden inn til U=0,35 dersom de velgjer å søke om dispensasjon. Søknaden må likevel grunnjevast på vanleg måte.

#### **Nabovarsel**

Naboar må varslast på nytt dersom det vert sendt inn ny søknad om dispensasjon.

#### **Naboerklæring**

Eigar av gnr. 137 bnr. 579 har gitt samtykke for oppføring av terrasse inntil 2 meter frå tomtegrensa. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre samtykkje frå eigar av gnr. 137 bnr. 583 eller eigar av gnr. 137 bnr. 351 (Lindås Tomteselskap AS) for plassering av mur mot nabogrense. Mur med trappekonstruksjon mot vest er vist på situasjonsplanen. Muren aust for bustaden er ikkje vist på situasjonsplanen men er vist på innsendte perspektivteikningar. Samtykkje ev. dispensasjonssøknad frå plassering av tiltaka mot nabogrense må sendast inn.

#### Situasjonsplan

- Avstanden frå bygningen/konstruksjonar til næraste nabogrense er ikkje vist på situasjonsplanen. Dette gjeld blant anna skildra murar samt terrasse.
- Møneretninga på taket er ikkje skildra på situasjonsplanen.
- 

#### Teikningar

#### **Fasade**

- Fasadeteikningane er ikkje merka med omsyn til kva retning dei vert teikna frå (nord, aust, sør og vest).

Søknaden er ikkje fullstendig i samsvar med pbl. § 21-2 og byggesak kapittel 5.

Overnemnde manglar er til hinder for at kommunen kan ta standpunkt til om vilkåra for gi løyve er stetta. Dette må rettast før kommunen kan fatte vedtak i saka.

#### Rettleiing om gravearbeid

Dersom det vert utført grave- og/eller terrengarbeid langs kommunal veg, gang- eller sykkelveg som følgje av tiltaket, må arbeida godkjennast særskilt av kommunen ved teknisk drift. Dette gjeld all grave- eller terrengarbeid som vert utført nærmare enn 3 meter frå veg kant dersom anna ikkje følgjer av godkjent reguleringsplan. Ein kan ikkje gå i gang med grave- eller terrengarbeid langs kommunal veg før slik godkjenning ligg føre. Dette til orientering.

#### **Gebyr**

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Referanse til gebyrregulativet:	Tal:	Sum:
---------------------------------	------	------

C.5.2u	1	1.050
Totalt å betale:		<b>1.050</b>

Søknaden er vurdert å vere for mangelfull til at den vert teke til handsaming  
Byggearbeida kan ikkje setjast i gang før det er gitt skriftleg løyve frå kommunen.

**Frist**

Vi gjer merksam på at inntil manglane er ordna, vert saka lagt i ventearkiv. Det vert her gjeve frist til 01.05.2014 for retting av manglar. Viss manglane ikkje er retta innafor fristen, vert saka arkivert uhandsama og utan vidare varsel. Etter denne fristen må det sendast inn ny og komplett søknad vil dersom tiltaket skal handsamast.

Med helsing

Siril Therese Sylta  
konst. fagleiar

Benjamin Hicks  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Eivind Sjursen og Linda Hugvik

Nedre Alver 25 D 5911

ALVERSUND





VestlandsHus Mjelde AS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2387 - 14/6713

Saksbehandlar:

Linda Folkestad

Linda.Folkestad@lindas.kommune.no

Dato:

24.03.2014

## Svar på søknad om dispensasjon for bygging nærmere 4 meter frå offentleg ledningsnett - gbnr 137/645 Alver - bustad

Teknisk drift syner til brev datert 27.01.2014 vedkommande søknad om dispensasjon frå avstandskrav til offentleg leidningsnett – gbnr 137/645 Alver.

I brev vert det søkt om løyve til å få etablere mur med avstand 2,9m frå kommunalt leidningsnett. I gunngjevinga for plassering av mur vert det vist til tomtas beskaffenhet. Det er nødvendig med opparbeiding av veg langsmed kommunal veg for å få ei forsvarleg stigning mot bustad. I tillegg vert det også vist til at plassering av vegtrase gir mindre inngrep i terreng, samt auker areal for etablering av snuplass og parkering.

Teknisk drift har registrert at mur muligens kjem i konflikt med kommunalt veglys. Avstand til kommunalt veglys er ikkje teke med i uttale til byggesak vedkommande søknad om dispensasjon frå byggegrense mot veg. Teknisk drift vil her setje krav til minste avstand mellom tiltak (ytterkant mur) og kommunalt veglys. Plasseringa av mur i forhold til veglys og kabeltrase i grøft skal også godkjennast av BKK, eventuelt av andre aktører som har kablenett i veg/veggrøft.

### Vedtak:

Teknisk drift har vurdert søknaden og vil gje dispensasjon frå avstandskrav til offentleg leidningsnett på følgjande vilkår:

- Minste avstand mellom ytterkant tiltak (mur) og kommunalt leidningsnett skal være minimum 2,9m.
- Mur skal være forsvarleg fundamentert på fast fjell.
- Lindås kommune ved teknisk drift fråseier seg alt ansvar for skade som måtte oppstå på mur i samband med drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg (leidningsnett, veg og veggrøft). Dersom skade oppstår på tiltak (mur) under drift og vedlikehald av kommunalteknisk anlegg, er dette kommunen uvedkommande.



Teknisk drift har følgende krav til minste avstand frå kommunalt veglys:

- Avstand mellom mur og veglys skal være slik at veglysfundament er tilgjengeleg for oppgraving. Minste avstand mellom ytterkant mur og bakkant lysfundament skal være minimum 0,5m. Mellom veglysa er det langt strømkabel i veggøft. Avstand mellom mur og kabelgrøft skal avklarast med BKK slik at dei får nødvendig tilgang til strømmettet. Det må også avklarast med BKK, eventuelt andre aktører, om det ligg andre typer kabler i veg/veggrøft (lavspenkabel, fiberkabel osv). Løyve til å ha kablar i veg/veggrøft er gitt etter § 32 i Veglova. Dei forskjellige aktørane skal ha forsvarleg tilgang til kabelnett. Aktørane kan ha forskjellige krav til minste avstand.

Det er med heimel i Standard abonnementsvilkår – tekniske og administrative bestemmelser at teknisk drift skal setje krav til tiltak nærare offentlig leidningsnett enn 4m. Standard abonnementsvilkår – tekniske og administrative bestemmelser er vedteke av Lindås kommunestyre 23.04.2009.

#### **Klagerett:**

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. lov om offentlig forvaltning. Klagefrist er 3 veker frå den dag De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til den etat som har gjort vedtaket. I klagen skal det komme fram kva som vert påklaga (vedtaket) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunnjevast.

#### **Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:**

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgjer av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkommande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månadar frå klage fyste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar sin side at klageinstansens avgjerde ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Linda Folkestad  
saksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### **Kopi til:**

Lindås kommune ved  
byggesaksavdelinga

**Mottakarar:**  
VestlandsHus Mjelde AS



Vestlandshus Mjelde AS  
5286 HAUS

Referanser:

Dykkar:

Vår: 14/2387 - 14/7214

Saksbehandlar:

Linda Folkestad

Linda.Folkestad@lindas.kommune.no

Dato:

26.03.2014

## Svar på søknad om avkjørsle GBNR 137/645 Alver

Teknisk drift syner til e-post datert 24.03.2014 vedkommande søknad om løyve til etablering av avkjørsle frå kommunal veg for 1 bustadeining – gbnr 137/645 Alver.

### Vedtak:

Teknisk drift har vurdert søknaden vil gje løyve til etablering av avkjørsle frå kommunal veg for 1 bustadeining på følgjande vilkår:

- Avkjørsle skal være opparbeida slik at den tilfredsstillar dei tekniske krav til utforming som er fastsett av vegdirektoratet i forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», Veglova §§ 40-43 og Vegnormal 017. Det vert blant anna sett krav til geometrisk utforming av avkjørsle, sikt, svingradius, drenering og at ein skal snu på eigen grunn. Siktzone skal ikkje nyttast til parkering eller hensetting av sikthindringar som er høgare enn 0,5m over kommunalt vegnivå.
- Ytterligere informasjon vedkommande tekniske krav til avkjørsler finn ein på [www.lovdato.no](http://www.lovdato.no) og [www.vegvesen.no](http://www.vegvesen.no)
- Avkjørsle skal være plassert som vist på innsendt situasjonskart.

Det er med heimel i Veglova §§40-43, forskrift av 1964 om «alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg», samt vegnormal 017 at vegmynde skal setje krav til avkjørsler frå offentlig veg. Vi gjer merksam på at løyve berre gjeld i høve Veglova med tilhøyrande regelverk og ikkje dei rettar De har ovanfor eventuelle grunneigarar. Løyve er gjeve i samsvar med gjeldande regelverk og på vilkår som nemnt ovanfor.

### Klagerett:

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. lov om offentlig forvaltning. Klagefrist er 3 veker frå den dag De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til den



etat som har gjort vedtaket. I klagen skal det komme fram kva som vert påklaga (vedtaket) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

**Vilkår for å reise sak for domstolane om vedtaket:**

Partane vert med dette gjort merksam på at søksmål om gildskapen av vedtaket eller krav om erstatning som fylgjer av vedtaket, ikkje kan reisast utan at vedkommande part har nytta høve til å klage på vedtaket, og at klagen er avgjort av høgaste klageinstans som står open (fylkesmannen). Søksmål skal likevel i alle tilhøve kunne reisast når det er gått 6 månader frå klage fyste gong blei levert, og det ikkje er grunna forsømming frå klagar sin side at klageinstansens avgjerde ikkje ligg føre, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med helsing

Linda Folkestad  
saksbehandlar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Lindås kommune ved byggesak



**Mottakarar:**  
Vestlandshus Mjelde AS

5286

HAUS