



Fram Ingeniørkontor AS
Magnus Enebakk
Pb. 4814 Nydalen
0484 OSLO

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/3097 - 16/30900

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
09.11.2016

Oppheving av avvisingsvedtak av 06.10.2016 og foreløpig svar på søknaden - gbnr 212/19 Eikanger øvre

1. Vedtak av 06.10.2016:

Det vert vist til kommunens vedtak av 06.10.2016 og dykkar brev av 06.10.2016.

Av ombudsmannens retningslinjer fra 2005 vart det uttalt følgjande om bygging på annen manns grunn:

«Gjelder derimot søknaden et tiltak på annenmanns grunn, blir det privatrettslige utgangspunktet motsatt. Her er utgangspunktet at man ikke har rett til å disponere over eiendommen og det er den som hevder å ha en slik rett som må sannsynliggjøre denne. I slike tilfeller bør således uklarheter med hensyn til det privatrettslige grunnlaget medføre avvisning av søknaden».

Ombudsmannens praksis vart forstått slik at tiltakshavar måtte bevise at han hadde de privatrettslege rettane søknaden forutsatte. Dersom det var uklart om han hadde dei naudsynte privatrettslige rettane, kunne bygningsmyndighetene avvise søknaden. Etter gjeldende plan- og bygningslov § 21-6 er **rettstilstanden nå motsatt**. Det er berre der det er **åpenbart** at tiltakshavar ikkje har dei privatrettslege rettane at søknaden kan avvisast.

Det er etter kommunens vurdering vesentlege manglar ved innhaldet i grunngjevinga i avvisingsvedtaket. Vedtaket må soleis opphevast

Vedtak:

Med heimel i forvaltningslova(fvl) § 33, andre ledd jf. fvl § 25 vert vedtaket datert 06.10.2016 oppheva.



2. Til saka:

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad 08.11.2016.

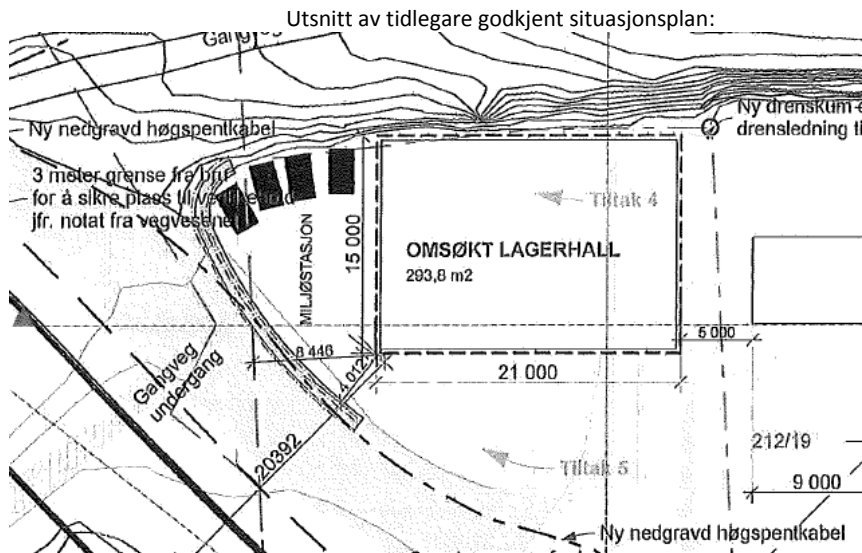
Mottakskontroll

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4. Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Det er ikkje samsvar mellom ytre mål på teikningar (vedlegg E1) og mål påført situasjonsplan (D1), situasjonsplanen er ikkje påført målestokk. Innsendt situasjonsplan er ikkje fagmessig utført

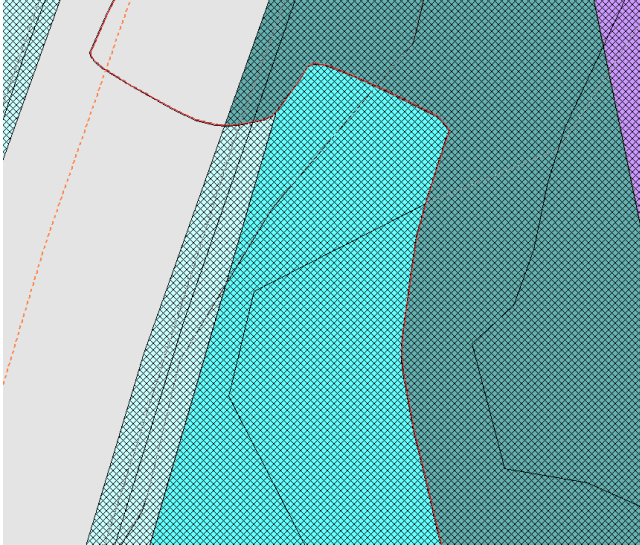
2. Det er berre søkt om oppføring av nytt bygg. På innsendt situasjonsplan kan det sjå ut som at det er teikna inn endra løysing på tilkomsten til området. Vi ber om tilbakemelding på dette. Etter det vi kan sjå er skildra tilkomstløysing dårleg med tanke på storleiken på køyretøy som skal inn i området, plassering av godkjent mur og tilgangen til godkjent miljøstasjon. Ved samanlikning av innsendt situasjonsplan og tidlegare godkjent situasjonsplan datert revidert 10.02.2014 vert:

- a. tilkomstvegen ned til området vesentleg endra. Vi ber om at det vert dokumentert korleis dette vil kunne påverke bruken av godkjent miljøstasjon:

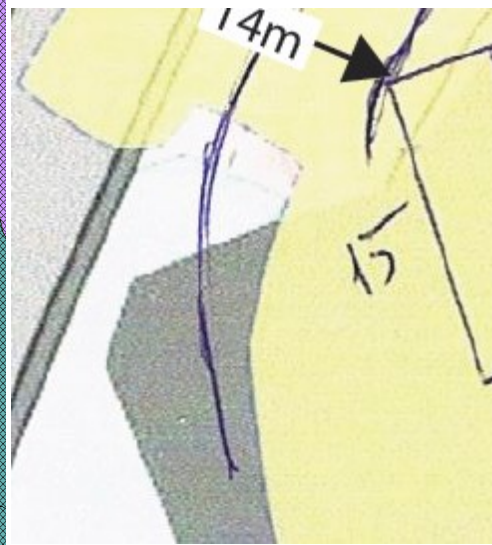


- b. tilkomstvegen plassert nærmare brua enn tidlegare. Det er uklart om Statens vegvesen er gjort kjent med dette og godkjent ny plassering av tilkomstveg. Vi ber at dette vert avklart
- c. tilkomstvegen ser ut til å vere plassert på areal avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone. Tiltaket er i strid med føresegnene til kommuneplanen og pbl § 1-8. Det er ikkje søkt om dispensasjon for utfylling eller bygging av veg her. Etter det vi kan sjå er det heller ikkje tidlegare godkjent arbeider her, jf. situasjonsplan av 10.02.2014. Overnemnde er heller ikkje nabovarsla

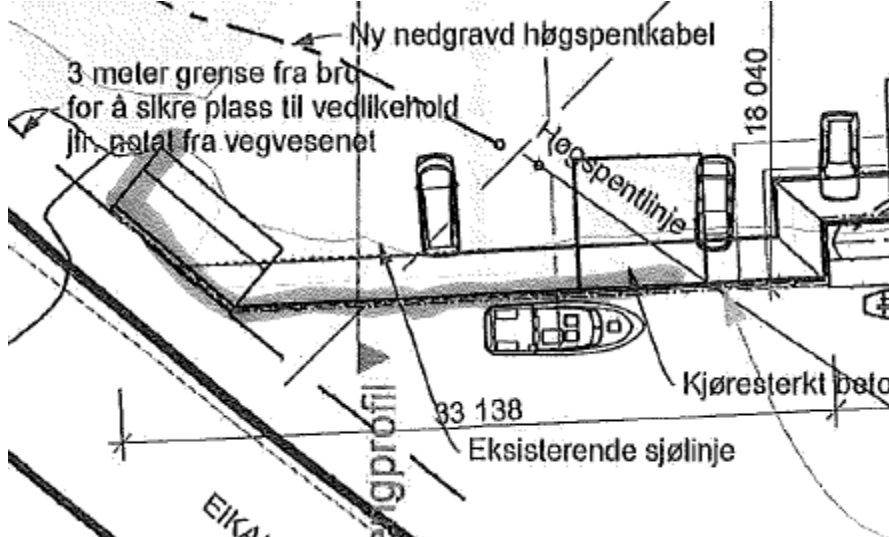
Utsnitt av kommuneplanen:



Utsnitt av «situasjonsplanen»:



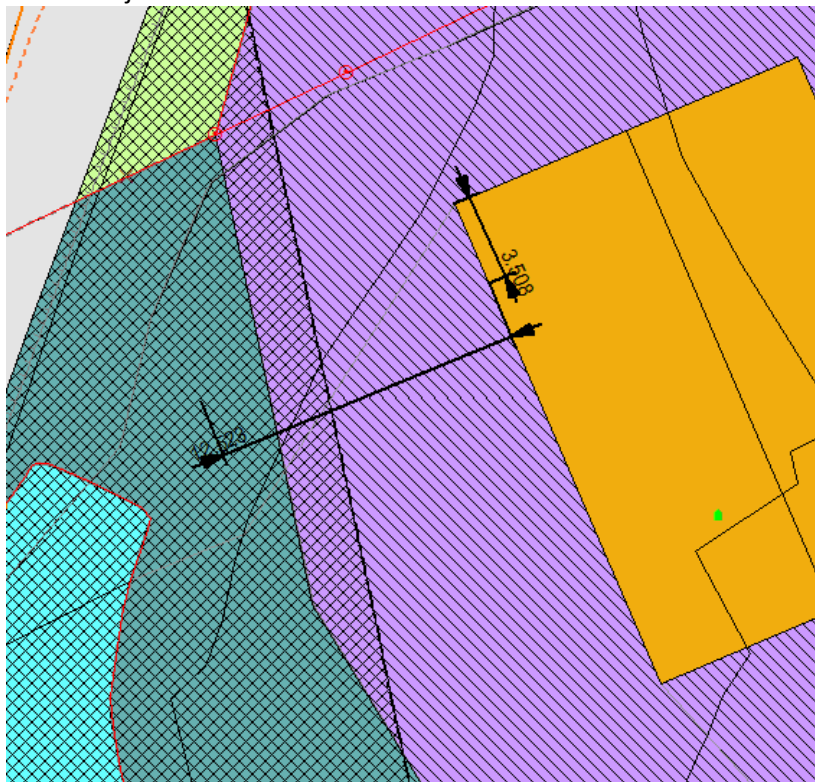
Utsnitt av tidligere godkjent situasjonsplan:



3. Det er ikkje sendt inn fagmessige planteikningar, og det er uklart om det vert etablert mezanin. Skildra 3D modell er mangelfull.
4. Opplysninger om tiltaket's ytre rammer og bygningsspesifikasjon (blankett 5174) er ikkje tilstrekkeleg fylt ut. Dette gjeld «Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen».
5. Det må sendast inn eit fullstendige arealrekneskap for eignedomen (BRA). Vi gjer merksam på at berre delar av eksisterande fabrikkbygning er lovleg oppført, at det er utført fasadeendringar og det kan sjå ut som at det er utført bruksendring av delar av arealet til butikk m/utstilling utan løyve (sjå www.hobbyboat.no). Handel er ikkje tillate innanfor området etter planen. Dette påverker blant anna krava til tall parkeringsplassar og dermed arealrekneskapet. Vi gjer også merksam på at vårt rammeløyve av 15.10.2013 til kai m.m. er basert på at det er avsett areal til parkering i samsvar med søknaden. Dette til orientering
6. Det er ikkje lagt fram plan for parkering eller skildra korleis krava til parkering skal løysast, jf kommuneplanens punkt. 1.15. Det må dokumenterast korleis parkeringskrava i kommuneplanens føresegnar skal skal stettast for nybygget. Eksisterande godkjente plassar kan ikkje nyttast. Oppdatert

parkeringsrekneskap må sendast inn saman med parkeringsplan som viser godkjente parkeringsplassar og nye parkeringsplassar

7. Innsendt opplysningar om arealføremål er mangelfull. Bygningen vil etter det vi kan sjå bli plassert på eit areal avsett til føremålet «hamn - kai» og vil vere i stid med føremålet. Det er ikkje søkt om dispensasjon frå arealføremålet. Naboar er ikkje varsla om dette



8. Det er søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for plassering av bygningen. Vi ber om tilbakemelding om kva for del av bygningen som er i strid med lova då bygningen i seg sjølv synes ikkje å vere i strid pbl § 1-8.

9. Kommunen kan ikkje innhente samtykke frå andre mynde då søknaden er mangelfull og kommunen elles ikkje har dei opplysningane som er påkrevd for å innhente samtykke på vegne av tiltakshavar. Vi kan ikkje sjå at andre mynde kan gje uttale på bakgrunn av innsendt dokumentasjon slik det ligg føre. Vi forventar at søkjar avklarar forholdet med Bergen og Omland Havnevesen og Statens vegvesen slik at saka kan handsamast så fort som mogleg etter at etterspurt dokumentasjon er utarbeida. Dersom søkjar ikkje gjer dette vil dette påverke sakslengda i monaleg grad

10. Det går fram av søknaden at tiltaket ikkje berører eksisterande eller framtidige arbeidsplassar. Dersom bygningen ikkje skal brukast eller venteleg ikkje vil bli brukt av verksemd som går inn under arbeidsmiljøloven, ber vi om tilbakemelding på den nærmare bruken av lagerhallen, og særleg i forhold til plangrunnlaget og føremålet næring. Dersom bygningen til dømes er tiltenkt lagring av båtar til eksisterande verksemd skal det ligge føre samtykke frå arbeidstilsynet

11. Det vert vist til rammeløyva og dispensasjon gjeve den 15.10.2013 og seinare igangsettingsløyve. Vi meiner at dette prosjektet bør innarbeidast på tidelagere godkjent situasjonsplan. Føremålsgrensar og byggegrensar må dog visast

12. Det går fram av søknaden at høyspent krafline ikkje kan vere i konflikt med tiltaket. Vi ber at dette vert dokumentert, då det kan sjå ut som at lagerhallen blir plassert over nedgravde høyspentlinjer. Plasseringa må avklarast næmrare med BKK.

13. Kommunen sett vanlegvis krav om minsteavstand til annen bygning på 1,0 meter. Vi ber at dette vert innarbeidd i prosjektet.

14. Tiltakshavar er ikkje heimelshavar og etter det vi kan sjå oppstår det ny brukseining definert som

«rom eller en samling rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av en bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksrettshaver»

Det ligg ikkje føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse. Dette må innhenta ved etablering av ny brukseining.

Anna:

15. Vi har tidlegare motteke søknad om vaktmesterbrakke på denne tomta. Vi har tidlegare etterlyst svaret frå Statens vegvesen som tiltakshavar har opplyst er innhenta. I telefonsamtale med tiltakshavar (hobbyboat) den 13.06.2016 svarte han at han ville oversende denne. Vi har framleis ikkje motteke dette

Det vert gjort merksam på at dette ikkje er ein fullstendig gjennomgang av søknaden. Denne tilbakemeldinga er gjort på bakgrunn av dei forholda som er kontrollert ved kommunen sin mottakskontroll. Vi oppmodar søkjar om å ta ein ny gjennomgang av søknaden før innsending av etterspurd dokumentasjon slik at ein unngår ytterlegare forsenkingar i saksgangen.

Søknaden er av ein slik kvalitet at den bør i utgangspunktet **avvisast**. Vi ber at manglane vert sendt inn seinast den **18.12.2016**. Dersom søknaden ikkje er komplett innan denne datoen vert søknaden handsama ut frå dei dokumenta som er motteke.

Vi gjer merksam på at kommunen er førebels negativ til søknaden i sin heilskap.

Sakshandsamingsfrist

Tidsfristar for sakshandsaming går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kabo Construction AS

Strandbakken 33 5101

EIDSVÅGNESET

Mottakarar:

Fram Ingeniørkontor AS

Pb. 4814 Nydalen 0484

OSLO