

Lindås Kommune  
Byggesak  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
26. 05. 2014	
Ark. saksnr.	Løpenr.
Saksnr.	Tilgangskode

Bergen 22.05.14

Sak nr.: 6761/2013

### **Søknad om IG med kommentarer til Rammeløyve – dispensasjon – gbnr 134/471 Hilland – Utomhusplan. SAK nr. 6761/2013**

Innledningsvis vil vi nevne at Kommunen ønsker reguleringsendring av avslåtte tiltak. Vi mener dette er unødvendig fordi en del av tiltakene tilbakeføres som opprinnelig plan.

#### **SØKNADEN (s. 2 av 14)**

Vi minner om at det er kommunen som krever utomhusplan etter at boligene 1-16 er godkjent av kommunen og ferdigattest utstedt. Minner om at gjeldende styrende dokumenter på søknadstidspunktet skal legges til grunn.

#### **SAKSGANG OG HISTORIKK (s.3 av 14) sak 2009/2562**

I sak 2011/598 er det gitt dispensasjon til endret utforming av vei 8. Når vi sender inn søknad om ferdigattest vil vi justere denne veien i samråd med de nye måleresultatene fra Anko as.

Viser også til igangsettingsløyve bolig 5-8 som sier følgende : «Parkeringsplass 5-8 må utføres slik at snuing på p.plassen ikke hindrer trafikk på tilkomsten til bolig 9-12 og den videre utbygging innenfor» Dette har vi tatt hensyn til i revidert utomhusplan.

#### **PLANGRUNNLAG (s. 4 av 14)**

Dere skriver at plasseringen av tiltakene slik de er vist i planen er juridisk bindende og absolutte (byggelinjer). Vi deler ikke kommunens syn og henviser til reg.best. § 2.1.1, siste avsnitt.

**Vedr. Tomteareal s. 5 i deres brev.** Tomtearealet er ca 17300 m2 ihht godkjent reguleringsplan. Med TU på 35% blir da bruksarealet 6055 m2.

Oppdatert arealregnskap når det gjelder TU er vedlagt søknaden. (Vedlegg Q1)

Dere skriver at garasjeanlegget ikke er bygget som planlagt i henhold til saksbehandling av bebyggelsesplanen og henviser her til innsendte profiler i denne prosessen som førte frem til en godkjent bebyggelsesplan med bestemmelser.

I vår byggesøknad for boligene 13-16 med tilhørende garasjekjeller vises de faktiske forhold hva gjelder tilfylling ved parkeringskjelleren . Dette fremkommer tydelig av fasadetegningene. Kommunen har gitt både tillatelse og ferdigattest til tiltaket.

Når kommunen på side 5 av 14 (rammeløyve av 05.03.13) omtaler dette forholdet «*garasjeanlegget er ikke bygd slik*» må denne uttalelsen bero på en misforståelse spesielt når vi sammenfatter de godkjente fasadetegningene med bilde av boligene som fremkommer på side 5 av 14 i rammeløyve. Bildet er helt i samsvar med de godkjente tegningene.

Vi har beregnet 100 % av parkeringsarealet i parkeringskjelleren. Dette er imidlertid feil og vil bli rettet opp i den totale arealoversikten. Arealet som skal regnes er 50% av totalarealet i parkeringskjelleren. Viser til veileder til grad av utnyttning side 67, reguleringsplaner fra 1987 – 1997.

## UTOMHUSPLAN MED AVVIK :

*Kommunen gir rammetillatelse til etablering av tiltak som opplistet punktvis og godkjent i saksbehandlingen under avsnittet: «Utomhusplan med avvik».*

*Under avsnittet «Utomhusplan med avvik» kommer det frem en rekke punkter som dere ikke godtar, og har derfor følgende kommentarer:*

## OMRÅDE BOLIGENE 1-4

### Kommunens brev

#### Under punkt 1 (s. 5 av 14)

Her kommer det frem at veg 11 avviker fra kote høyde, fra kote 39,0 til kote 40,0.

#### Vår kommentar:

Kote høyden er nå justert i henhold til kommunens ønske. FGV 1 vil også bli justert i tråd med plan.

Ikke desto mindre vil vi minne om følgende:

I søknad om igangsettingstillatelse 05.10.09 basert på rammeløyve 09.11.08 ble den delen av tiltaket herunder bolig med tilhørende uteoppholdsareal samt vei 11 byggemeldt. I tillatelsen som ble gitt 01.06.2010 vises det blant annet til at «tiltaket skal plasseres i samsvar med situasjonsplan datert 25.03.10

Det vises også til innsendte profiler datert 07.08.08.

På nevnte situasjonsplan og profiler ligger vei 11 på kote + 40.

Det er gitt ferdigattest på dette tiltaket som omsøkt.

I nevnte ferdigattest vises det til punkt 4 «Avtale mellom Arkiton as og driftsavdelingen datert 05.11.09. Det vises også til vårt tilsvarende svar om mangler ( i nevnte byggesak) datert 17.10.08

**Kommunens brev****Under punkt 2 (s.6 av 14),**

Godkjent av kommunen.

**Kommunens brev****Under punkt 3 (s.6 av 14),**

Her kommer det frem at gangveg mot sør (inkludert tilhørende mur) og oppføring av mur nord for koplingspunkt frem til trapp vest for bolig 1 avviker fra planen. Muren og trappen er plassert på areal regulert til felles lek FL1.

**Vår Kommentar:**

Gangvei mot sør foran bolig 1-4 er utarbeidet av seksjonseierne. Og er ikke vårt ansvar. Denne gangveien er ikke vist på utomhusplanen.

**Kommunens brev****Under punkt 4 (s.6 av 14)**

Her kommer det frem at traseen for FGV 1 er endret i utomhusplanen slik at denne ikke blir ført frem til og langs regulert kommunal kjøreveg. Og at regulert kommunalt gangveg også er endret.

**Vår Kommentar:**

Nevnte gangvei FGV1 vil bli justert ihht. godkjent bebyggelsesplan.

**Kommunens brev****Under punkt 5 (s.6 av 14)**

Godkjent av kommunen.

## OMRÅDE BOLIGENE 5-8

**Kommunens brev****Under punkt 6., 7., 8. og 9 (s.6 av 14)**

Avslår dere endringen som er skildret under disse punktene.

**Kommunens brev****Under punkt 6 (s.6 av 14)**

Her kommer det frem at FGV3 er utvidet over regulert parkeringsplass P2 og går over felles grønt areal FG3.

**Vår Kommentar:**

I forbindelse med at boligene 5-8 ble tegnet om, ble også gangveier, snuhammer og parkeringsplasser tilpasset området. Dette ble godkjent av kommunen, her er ferdigattest gitt. Vi har i tillegg fått dispensasjon til å endre tilkomst til garasjeanlegg under boligene 13-16. Vi foretar nå kontrollmålinger og vil justere nevnte FG3 og PS2 på utomhusplanen. Justeringen vil være i samsvar med igangsettingstillatelsen og ferdigattesten.



## **Kommunens brev**

### **Under punkt 7 (s. 6 og 7 av 14)**

Her kommer det frem at Parkeringsplassene på P2 er utvidet og at snu hammer er fjernet.

#### Vår Kommentar:

Utomhusplanen vil bli justert og vil være i samsvar med opprinnelig plan dog med de unntak det er gitt dispensasjon for.

Vil minne om kommunens dispensasjon av tilkomstvei (8). Plassering av boligene 5-8 er kontrollmålt og er vist på situasjonsplan og nå ny utomhusplan. FGV3, P2, snuhammer og vei 8 vil bli noe justert. Justeringen er i samsvar med igangsettingstillatelsen og ferdigattesten. Koordinater er sendt til dere fra Anko AS.

## **Kommunens brev**

### **Under punkt 8 (s.6 og 7 av 14)**

Her kommer det frem at det er bygget ny gangveg fra regulert snuhammer og over FG4 til gangvei 1.

#### Vår Kommentar:

Denne er tilbakeført ihht. gjeldende plan.

## **Kommunens brev**

### **Under punkt 9 (s.6 og 7 av 14)**

Her kommer det frem at det er oppført en mur vest for bolig 5-6 på regulert grønt areal FG3.

#### Vår Kommentar:

Denne muren er en forstøtningsmur til terreng. Denne muren var inntegnet på situasjonsplanen ved søknad om ferdigattest. Ferdigattest ble gitt. Muren vil likevel bli fjernet på fellesarealet.

### **Dere skriver også under punkt 9 at:**

P2 og FGV3 ikke er bygd i samsvar med bebyggelsesplanen eller utomhusplanen.

#### Vår Kommentar:

Dette er allerede kommentert i de ovenstående punkter.

### **Videre skriver dere under punkt 9 at:**

Lindås kommune ved Teknisk drift har opplyst at det er etablert avkjøring fra regulert offentlig veg til boligene 5 og 6. Og at denne veien ikke er tillat, at asfalt må fjernes og arealet tilbakeføres i samsvar med plan.

#### Vår Kommentar :

Her har seksjonseierne selv tatt seg til rette noe også kommunen er orientert om av Arkiton AS i eget skriv til kommunen. Her må kommunen selv komme med pålegg til de respektive.

## OMRÅDE BOLIGENE 9-12

### Kommunens brev

#### Punkt 10 (s.7 av 14)

Godkjent av kommunen

### Kommunens brev

#### Under punkt 11 (s. 7 av 14)

Her kommer det frem at FGV2 har endret utforming og bredde. Vilkåret for godkjenning var at bredden ble redusert i samsvar med plan. Og at dere avslår endret utforming av FGV2 mot FGV1.

#### Vår Kommentar:

FGV2 mot FGV1 korrigeres i utomhusplan.

### Kommunens brev

#### Under punkt 12 (s.7 av 14)

Her kommer det frem at det er oppført murer nordøst for bolig 16 på FG17 og mur sørvest for bolig 9 på FG2. Dere skriver også at murene ikke må røre ved regulert grøntområde.

#### Vår Kommentar:

Muren nordøst for bolig 16 på FG17 går fint inn i terrenget. Muren sørvest for bolig 9 på FG2 går også fint inn i terrenget. Disse murene blir stående. Ferdigattest foreligger.

## OMRÅDE BOLIGENE 13 - 16

### Kommunens brev

#### Under punkt 13 (s.8 av 14)

Godkjent av kommunen.

### Kommunens brev

#### Under punkt 14 (s.8 av 14)

Godkjent av kommunen

Det ble etter deres (kommunens) ønske utarbeidet en plan for utomhusanlegg på Hilland vest felt 6 i des. 2012. Områdene ved boligene 1-16 var da allerede godkjent etter gjeldende plan på søknadstidspunktet (før des. 2012). Ferdigattest foreligger for boligene 1-16.

## OMRÅDE BOLIGENE 17-21

### Kommunens brev

#### Under punkt 15 (s.8 av 14)

Godkjent av kommunen

#### Vår Kommentar:

**Disse boligene er under ferdigstilling.** Vi ser at dere godkjenner Gangvei FGV5 slik at hver boligenhet får egen tilkomst. Vi har tatt hensyn til at tiltaket ikke er plassert utenfor byggegrense mot regulert offentlig veg eller på regulert grønt areal. Dispensasjons søknad av terrassene er søkt om samtidig med søknad om igangsetting og godkjent.

### Kommunens brev

#### Under punkt 16 (s.8 og 9 av 14)

Godkjent av kommunen

## OMRÅDE BOLIGENE 22-25

### Kommunens brev

#### Under punkt 17 (s. 9 av 14)

Her kommer det frem at dere avslår ny tilkomst (nr.2) nord for bolig 22-25 over regulert post/søppel stasjon PS2.

Kommentar: Denne veien er nå i samsvar med plan. PS2 er godkjent som vist i utomhusplan.

### Kommunens brev

#### Under punkt 18 (s. 9 av 14)

Godkjent av kommunen

### Kommunens brev

#### Under punkt 19 (s. 9 av 14)

Godkjent av kommunen

## OMRÅDE BOLIGENE 26-29

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 20 (s. 9 og 10 av 14)**

Godkjent av kommunen

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 21 (s.9 og 10 av 14)**

Her står det at tiltaket ikke må plasseres utenfor byggegrensen mot regulert offentlig veg eller på regulert grønt areal.

#### Vår Kommentar:

Disse boligene er det søkt om IG på, vi har tatt hensyn til kommunens ønsker.

## OMRÅDE BOLIGENE 30-34

**Under punkt 22,23 og 24** skriver dere at de er i strid med godkjent plan. Godkjenner likevel punkt 22 og 24.

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 22 (s. 10 av 14)**

Godkjent av kommunen

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 23 (s. 10 av 14)**

Her avslår dere ny mur vest for post/søppel PS3 på FG9.

#### Vår Kommentar:

Denne fjerner vi fra plankartet.

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 24 (s. 10 av 14)**

Godkjent av kommunen

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 25 (s. 10 av 14)**

Ingen kommentar til fjerning av trapp.

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 26 (s. 10 av 14)**

Ingen kommentar til boder,

#### Vår kommentar

Dispensasjons søknad vedr. boder er det søkt om i søknad om IG.



## OMRÅDE BOLIGENE 35-37

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 27 (s. 11 av 14)**

Her skriver dere at utvendig trapp nord for bolig 35 og deler av mur plassert over FG12 (skildret plassert vest for trappen på utomhusplanen) ikke vil bli godkjent.

#### Vår Kommentar:

Her må det være mur mtp. stor høyde forskjell. Gangvei kan ikke «henge i luften». Ihht. godkjent beb.plan med tilhørende bestemmelser kan boligene 35-46 bebygges med 24 enheter. En konsekvens av dette er nødvendig tilkomst til boligene, noe som vil behandles ved byggesøknad. At kommunen «avslår» nevnte tilkomst kan bero på misforståelser relatert mot gjeldene beb.plan med bestemmelser.

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 28 (s. 11 av 14)**

Godkjent av kommunen

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 29 (s. 11 av 14)**

Her skriver dere at ny gangvei fra FG9 over FG14 mot bolig 37 ikke vil bli godkjent.

#### Vår Kommentar:

Denne fjernes fra plankartet.

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 30 (s. 11 av 14)**

Godkjent av kommunen

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 31 (s. 11 av 14)**

Godkjent av kommunen

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 32 (s. 11 av 14)**

Her skriver dere at ny gangvei sør for innkjørselen til P7 over FG13 frem til FG11 ikke vil bli godkjent.

#### Vår Kommentar:

Denne vil bli fjernes fra plankartet.



## OMRÅDE BOLIGENE 38-40

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 33 (s. 11 av 14)**

Godkjent av kommunen

## OMRÅDE BOLIGENE 41-43

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 34 (s. 12 av 14)**

Her skriver dere at ny gangvei mot øst over FG 16 mot regulert gangvei ikke vil bli godkjent.

#### Vår Kommentar:

Denne vil bli fjernet fra plankartet.

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 35 (s. 12 av 14)**

Her skriver dere at det ser ut som at det skal etableres trapp øst for bolig 43 på FG16 og over regulert byggegrense og at dette ikke vil bli godkjent.

#### Vår Kommentar:

Denne fjernes fra plankartet.

## OMRÅDE BOLIGENE 44-46

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 36 (s. 12 av 14)**

Her skriver dere at nye tilkomster til boligene sør for bolig 44,45 og 46 over regulert byggegrense mot veg ikke vil bli godkjent.

#### Vår Kommentar:

Fjernes, da vil boligene 44,45 og 46 ikke ha trinnfri tilkomst.

### **Kommunens brev**

#### **Under punkt 37 (s. 12 av 14)**

Godkjent av kommunen

## Kommunens brev

### Under punkt 38 (s. 12 av 14)

Godkjent av kommunen

## OMRÅDE BOLIGENE 47-48

## Kommunens brev

### Under punkt 39 (s.12 og 13 av 14)

Her skriver dere at P9 skal utformes med gangveg som separerer biloppstillingsplassene i samsvar med reguleringsplanen. Og at dere ikke gir tillatelse til endring av P9 med felles tilkomst (gangveg) til bolig 47 og 48. Kommunen gir tillatelse til endret plassering av byggene som omsøkt på vilkår at byggene blir plassert innenfor regulert tomtegrense. Kommunen gir også tillatelse til endret gangveg slik at gangveien blir forlenget i nordlig retning mellom boligene 47 og Park. P9.


Vår Kommentar:

Vi skjønner ikke hele argumentasjonen men vil tilbakeføre parkering i samsvar med plan.

## DISPENSASJONER

Her vises til Julie Daling (saksbehandler) sin endring av grønt areal for felt 7 som er godkjent.

Med vennlig hilsen

  
Arne Abelsen  
Arkiton AS

### IG søknad med vedlegg

- Vedlegg D1: Utomhusplan
- Vedlegg G1-G3: Gjennomføringsplan, Søkn.om Ansvarsrett
- Vedlegg Q1: Arealregnskap
- Vedlegg Q2: Brev av 15 juni 2007