

Fra: Nils Kvalvågnes[nils.kvalvagnes@gmail.com] Sendt: 28. mar 2019 10:13:51 Til: FMVL Postmottak Kopi: jorunn.h.kvalvagnes Tittel: Klage til Fylkesmannen Vestland på kommunale vedtak gjeldande bustadblokka Knarvikparken 188-757-dat 20-03-2019

Til Fylkesmannen Vestland avd. Plan og bygg.

Klage på kommunen sitt enkeltvedtak frå 14.02.2019, - om ikkje å realitetshandsama underteikna sine meldingar om brot på parkeringsvilkåra i rammeløyvet til bustadblokka Knarvikparken-Kvassnesvegen 57 (dat. 09.01.19 og 30.01.19), vert med dette sendt direkte til Fylkesmannen Vestland for oppklaring av kommunen sitt ansvar som planmyndigheit for å sjå til at krav i rammeløyve for oppføring av bustadblokka med parkeringskjellar er oppfylt, og som seksjoneringsmyndigheit å sjå til at felles parkeringsareal ikkje vert seksjonert ut av sameiget sin råderett.

Klagen til Fylkesmannen er sendt om kommunen 20.02.19.

Helsing

Nils Kvalvågnes

telf 95 88 68 88

Fylkesmannen i Vestland, avd. Plan og bygg.
Statens hus, Njøsavegen 2
6863 Leikanger

Saka gjeld avslag på klage på forvaltingsvedtak i Lindås kommune gjeldande:

- 1. Kommunal godkjenning/ferdigattest trass brot på rammeløyve gjeldande felles gjeste-/besøksparkering for bustadsameiget Knarvikparken – Kvassnesvegen 57.*
- 2. Kommunalt vedtak om seksjonering av felles parkeringsareal i bustadsameiget Knarvikparken – Kvassnesvegen 57 .*

Syner til melding/klage til Lindås kommune om brot på parkeringskrav i rammeløyvet og på vilkår for seksjonering (eierseksjonsloven av 1997) for bustadblokka Knarvikparken – Kvassnesvegen 57, - begge med avslag om realitetshandsaming i kommunen dat. 17.01.2019 og 14.02.2019.

OM SAKA.

Bustadblokka «Knarvikparken» sitt byggjeløyve dat 27.04.2016, har tittel «Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar – gbnr 188/757 -Knarvik».

Bustadblokka ligg i regulert område, - innanfor det som i reguleringsplanen for Knarvik Terrasse er definert som «bustader-blokker».

Lindås kommune har ikkje eigne parkeringsvedtekter for bustadblokker (– som t.d. Bergen kommune har), men då kommunen gjorde vedtaket om rammeløyvet hadde «Eierseksjonsloven » i seg sjølv bestemmelsar om parkeringsplassar som fellesareal i bustadsameige:

§ 6 - Parkeringsplass som tilleggsdel i eierseksjonssameier. Uttalelse gitt til 1997-lov.

Tolkningsuttalelse Dato: 27.04.2010,.Opprinnelig utgitt av: Kommunal- og regionaldepartementet.

Saksnummer: 06/2374-1 MRB, **Dato:** 17.10.2006. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-6-Parkeringsplass-som-tilleggsdel-Uttalelse-gitt-til-1997-lov-/id600311/>

«Det følger av eierseksjonsloven at enkelte arealer skal være fellesarealer. I tilfeller hvor parkeringsplasser skal være fellesarealer, er det ikke anledning til at arealet knyttes til en bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 6 annet ledd "Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel.".

Problemet er i hvilke tilfeller parkeringsarealer skal være fellesarealer. Det kan siteres følgende fra eierseksjonsloven § 6 annet ledd annet og tredje punktum:

"Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal."(egen utheving)»

Rammeløyvet til bustadblokka er forankra i kommunen sin arealplan (generelle trafikk og parkeringsvedtekter) og i lokale område- og reguleringsplanar med bestemmelsar samt i Plan og bygningslova. Lokalt er dette «Områdeplan for Knarvik senter» – vedtek18.06.2015.

Bustadblokka har 36 leilegheiter/bustadseksjonar og utbyggar planla først 36 parkeringsplassar for desse i garasjeanlegget under bustadblokka og ønskte å løysa gjesteparkeringsbehovet for besøkjande og offentleg og priva service (-som t.d. heimehjelp, varelevering, handverkstenester m.v.) ved å visa til offentlege parkeringsplassar i området. Slike fins ikkje i rimeleg nærleik til bustadblokka. Med tilvising til overordna planverk og bestemmelsar sette kommunen så krav om 49 parkeringsplassar. I samsvar med då gjeldande «Eierseksjonslov» (2016) kunne altså maks 36 av desse leggjast i eigen parkeringsseksjon for så å seksjonera som tilleggsseksjon til dei 36 leilegheitene.

29.12.2017 mottok kommunen seksjoneringsbegjæring for bustadblokka Knarvikparken – Kvassnesvegen 57 frå utbyggar. I denne vart 47 av dei 49 parkeringsplassane føreslegne lagt i ein eigen «næringsseksjon» - seksjon 37 for seinare å kunna leggjast som tilleggsseksjon til ein hovudseksjon/leilegheit som eksklusiv eige. Det vart då berre 2 parkeringsplassar att til rådvelde for sameiget som fellesareal, -dette i strid med krav i rammeløyvet om 13 fleire parkeringsplassar enn bustadseksjonar i bustadblokka.

Kommunen godtok likevel framlegget til seksjonering av 11 av fellesskapet sine 13 gjeste-, besøks og serviceplassar (- for private og offentlege tenester som t.d. heimehjelp, post og varelevering, handverkera og vaktmeistertenester m.v.)

Bustadblokka Knarvikparken er marknadsført av utbyggar som særleg tilrettelagt for eldre. Sjå: www.knarvikparken.no. Mange av desse flyttar då inn til Knarvik frå kringliggjande bygder i Nordhordland der det kollektive tilbodet er minimalt og til dels ikkje eksisterande. Det meste av persontransporten er difor privatbilbasert, og besøkjande m.v. til bebuarar i bustadblokka må då konkurrera om dei to einaste gjesteparkeringsplassane som er att etter seksjoneringa av parkeringsanlegget. Sjølv med 13 parkeringsplassar disponibelt vil gjesteparkeringskapasiteten for bustadblokka vera knapp sett i lys av kollektivtransporttilbodet og besøks- og servicebehovet til bebuarane. 3 av desse plassane er reservert for besøkjande med HC-løyve. Dei 10 gjenverande utgjer 10/36 dels gjesteparkeringsplass per bustadseksjon – eller knapt 1/4 gjesteplass per buening.

Underteikna eig ei av desse leilegheitene og meiner at kommunen må følgja opp parkeringskrava i rammeløyvet og ikkje tillata at fleire enn 1 parkeringsplass per leilegheit vert seksjonert som tilleggsdel til hovudseksjon, - slik at resten vert liggjande i fellesdelen av sameiget Knarvikparken-Kvassnesvegen 57. jf. *eierseksjonsloven § 6 annet ledd "Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel."*

At «eierseksjonsloven» sin ordlyd vart endra i 2018 kan ikkje ha tilbakeverkande kraft i høve rammeløyvet – sidan dette avskjer naboar for å klaga på manglande gjesteparkingskapasitet – med fare for omfattande «villparkering» og f kjøparar av bustadseksjonar frå å evt. trekkja seg frå kjøpet grunna vesentleg endring i gjesteparkeringsmuligheitene. j.f. Eierseksjonsloven per dato for: «Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar – gbnr 188/757 - Knarvik. Dat 27.04.2016.

Syner elles til: «Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar – gbnr 188/757 -Knarvik» for bustadblokka og sameiget Knarvikparken – Kvassnesvegen 57, 5914 Isdalstø med tilhøyrande saksdokument og til tidlegare korrespondanse med kommunen om saka(og til telefonsamtalar med kommunal sakshandsamar).

Underteikna har ikkje blitt informert om klagerett/klagefristar ved kommunen sine enkeltvedtak om ikkje å realitetsvurdera underteikna sine meldingar om: brot på rammeløyvet sine parkeringsvilkår (dat 09-01-2019) og melding om brot på parkeringsvilkåra i rammeløyve for Knarvikparken - Kvassnesvegen 57 - dat 30-01-2019. Me har heller ikkje motteke svar på fornya klageskriv

20.02.2019, stila til Fylkesmannen – Vestland og sendt om kommunen.

Klage på kommunen sitt enkeltvedtak frå 14.02.2019, - om ikkje å realitetshandsama melding om brot på parkeringsvilkåra i rammeløyvet til bustadblokka Knarvikparken-Kvassnesvegen 57, vert med dette sendt direkte til Fylkesmannen Vestland for oppklaring av kommunen sitt ansvar som planmyndigheit for å sjå til at krav i rammeløyve for oppføring av bustadblokka med parkeringskjellar er oppfylt, og som seksjoneringsmyndigheit å sjå til at felles parkeringsareal ikkje vert seksjonert ut av sameiget sin råderett.

Kvalvågnes 28.03.2019

Med helsing eigarar av leilegheit nr 30 i sameiget Knarvikparken – Kvassnesvegen 57.

Jorunn H. og Nils Kvalvågnes

e-post: nils.kvalvagnes@gmail.com

telf: 95 88 68 88

Vedlegg:

1. Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar – gbnr 188/757 -Knarvik.
2. Brev frå LK til Stoltz bolig AS om biloppstillingsplassar-gbnr 188-757 Gjervik ytre.
3. Merknad til søknad om ferdigattest dat 09-01-2019
4. Svar frå LK vedkomande ferdigattest og parkeringskrav gbnr 188-757 dat 11.01.2019
5. Melding om brot på parkeringsvilkåra i rammeløyve for Knarvikparken - Kvassnesvegen 57 - dat 30-01-2019
6. Svar frå LK på melding om brot på parkeringskrav i rammeløyve gbnr 188-757-dat 14-02-2019
7. Klage på kommunale vedtak gjeldande godkjenning av ferdigattest til rammeløyve og seksjoneringsvedtak for bustadblokka " Knarvikparken - Kvassnesvegen 57", ref LK: 16/11384 og 18/19546 dat. 20.02.2019. Innkluderer vedlegget: (Utkast til) Klage til Fylkesmannen Vestland gjeldande Klage på manglande oppfølging av parkeringsvilkår sett i rammeløyvet for bustadblokka Knarvikparken - Kvassnesvegen 57 - Lindås kommune dat. 20.02.2019.



Stoltz Bolig
Rune Matre
Damsgårdsveien 145
5160 LAKSEVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/163 - 16/10021

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

Dato:
13.04.2016

Svar på førespurnad om biloppstillingsplassar - gbnr 188/757 Gjervik ytre

Det vert vist til dykkar skriv av 05.04.2016 og korrespondanse med Plansjef Arnold Matre. Det er stilt spørsmål vedrørande korleis ein skal tolke reguleringsføresegnene for Knarvik Terrasse. Vårt byggesaksteam hadde ei gjennomgang av problemstillinga den 06.04.2016. Parkeringsføresegna lyder:

«For bustadområde BBB gjeld følgjande parkeringskrav, per 100 m² BRA, der krav til bilparkering er maksimumskrav og sykkelparkering er minimumskrav: Bil 1,2. Sykkel: 2»

Bustadområde BBB er eit avgrensa areal på plankartet. Det er bruksarealet innanfor dette arealet som skal leggest til grunn for parkeringskravet. Føresegne er ikkje knytta til omgrepet «boligareal» (BOA), og ein skiller soleis ikkje mellom soverom, kjøkken, oppholdsrom og andre rom som utvendig bossrom, korridorer og trapper, heiser, og tekniske rom. Lindås kommune tolkar føresegna i reguleringsplanen slik at når det er oppgjeve eit tal for bil, så skal det lesast som eit absolutt krav.

Dette er Lindås kommune sin tolking av eigen plan. Det vil ikkje vere fruktbart å halde eit møte med sikte på å kome til «et kompromiss» eller endre tolkinga. Dersom det er ynskje om å endre parkeringskrava, må dette skje gjennom ei endring av reguleringsplansføresegnene.

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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Stoltz Bolig

Damsgårdsveien 145 5160

LAKSEVÅG

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Fra: Nils Kvalvågnes <nils.kvalvagnes@gmail.com>
Sendt: onsdag 20. februar 2019 11:32
Til: Postmottak Lindås
Kopi: jorunn.h.kvalvagnes
Emne: Klage på kommunale vedtak gjeldande godkjenning av ferdigattest til rammeløyve og seksjoneringsvedtak for bustadblokka "Knarvikparken - Kvassnesvegen 57", ref LK: 16/11384 og 18/19546.
Vedlegg: Klage på manglande oppfølging av parkeringsvilkår sett i rammeløyvet for bustadblokka Knarvikparken - Kvassnesvegen 57 - Lindås kommune .doc

Hallo

Vedlagt følger klage til Fylkesmannen Vestland på kommunale vedtak gjeldande Knarvikparken - Kvassnesvegen 57, 5914 Isdalstø.

Klagen er adressert Fylkesmannen Vestland, men skal sendast om kommunen for evt endring av vedtak eller vidaresending til Fylkesmannen for klagebehandling der.

Helsing

Nils Kvalvågnes

telf 95 88 68 88

Fra: Nils Kvalvågnes <nils.kvalvagnes@gmail.com>
Sendt: onsdag 9. januar 2019 11.36
Til: Postmottak Lindås
Emne: 19/86 - Søknad om ferdigattest - gbnr 188/757 Gjervik ytre
Vedlegg: Innkalling til ekstraordinært årsmøte parkeringsseksjonen (1).pdf;
Framlegg Vikse-Vedtekter parkeringsseksjon (2).pdf; Svar frå Lindås
kommune til Stoltz om krav til parkeringsareal-parkeringsplassar
188-757-Knarvikparken.pdf

GJELD:

19/86 - Søknad om ferdigattest - gbnr 188/757 Gjervik ytre	
ArkivsakID:	16/163 - Byggesak GBNR 18 Tiltakshavar Stolz AS
Journaldato:	03.01.2019
Brevdato:	02.01.2019
Dokumentansvarleg:	Ingrid Bjørge Pedersen

Hallo.

Syner til kommunalt rammeløyve for denne egedomen og parkeringskrav i det - s2 siste avsnitt.

Rammeløyvet set krav til at bustadblokka disponerer 49 parkeringsplassar. Underteikna er eigar av ei buening i denne egedomen og mottok 30.12.18 innkalling frå advokat Paul Vikse til stiftingsmøte for ein eigen parkeringsseksjon i dette bygget, - med framlegg til nye/endra vedtekter (sjå vedlegg). Kommunen har tidlegare vedteke samla seksjonering for gbnr 188/757 dat. 05.062018. Dette seksjoneringsvedtaket inkluderer slik eg forstår også parkeringsdelen.

Etter utkastet til nye reviderte vedtektene for sameige Knarvikparken er parkeringsseksjonen foreslege skilt ut som eige rettsobjekt med egne vedtekter og eige sameigestyre. I framlegget til vedtekter for parkeringsseksjonen § 2 vil kvar idell andel 1/47 gi eksklusiv bruksrett til ein parkeringsplass på egedomen. Hver ideell andel – 1/47 – i Eiendommen gir eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass på eiendommen:" Den ideelle andelen i eiendommen og den eksklusive bruksretten til parkeringsplassen er uatskillelig. Retten kan overdras ved salg eller bortleie. Ved avhendelse medfølger både den ideelle andelen i eiendommen og den tilhørende eksklusive bruksretten. Ved salg eller bortleie av ideelle andeler skal sameier gir skriftlig melding til styret eller sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som kjøper eller leier seksjonen. Det påligger styret å føre register over hvem som har eksklusiv bruksrett til den enkelte parkeringsplass".

Dersom det blir etablert eit eige sameige for parkeringsdelen - med egne/nye vedtekter - som synt i vedlagt framlegg, vil Sameiget Knarvikparken stå utan eige parkeringsareal fordi parkeringsarealet i praksis vil vera fritt omsetteleg. Det kommunale rammeløyvet for bygget

vil difor etter mitt syn bli brote når det gjeld parkeringskravet, - sjå side 2 og korrespondanse kommune/utbyggjar om vedr . Ferdigattest bør difor ikkje ikkje skrivast ut før dette kravet i rammeløyvet er sikra.

Helsing Nils Kvalvågnes

telf 95 88 68 88



BO Arkitekter AS
Fantoftveien 16
5072 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/163 - 16/11384

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

Dato:
27.04.2016

Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar - gbnr 188/757 - Knarvik

Administrativt vedtak. Saknr: 220/16

Søknadstype: Søknad om løyve til tiltak med ansvarsrett etter plan- og bygningslova (pbl.) § 20-1

Saksutgreiing:

Tiltak

Saka gjeld søknad om oppføring av 36 husvære med felles parkeringskjellar og bosshus med bruksareal (BRA) opplyst til å vere 4079,3 m². Utnyttingsgrad er opplyst til 185 % BRA.

Andre tiltak som kan vere vist på eller skildra i innsendte søknadsmateriell, har kommune ikkje teken stilling til og er ikkje omfatta av dette løyve. Det same gjeld tiltak som er nemnt i saksutgreiinga men som ikkje er nemnt i førre avsnitt.

Det vert elles vist til søknad journalført 04.03.2016 og supplert 08.03.2016, 25.04.2016 og 28.04.2016.

Planstatus

Eigedommen ligg i regulert område innafor det som i reguleringsplanen for Knarvik Terrasse (1263-200203) er definert som «bustader – blokker» .

Tillat grad av utnytting etter gjeldande plan er 225 % BRA.

Nabovarsel

Tiltaket er nabovarsla i samsvar med pbl. § 21-3.

Det ligg føre merknader frå styret i Sameiet Kvassnesveien 63/65 gnr. 188 bnr. 642 ved brev av 15.01.2016:

- Prosjektet fremstår som meir omfattende enn forutsatt med planlagt avstand 4 m til sameiets bygg, og tilhørende massive takflater.
- 36 boenheter vil medføre en merbelastning i et allerede belastet og uoversiktlig trafikkbilde i Kvassnesveien.



Det ligg føre slik merknader frå Sameiet Knarvik Terrasse (B2-blokken) gnr. 188 bnr. 749 som er deleier i Sameiet Knarvik Terrasse Fellesområde gnr. 188 bnr. 335 ved brev av 25.01.2016:

- Til grensen i sør er avstanden 4 meter som er under minstekravet på 6 meter iht. Plan- og bygningslovens § 29-4
- Bygget er i tillegg 12 meter høyt i forhold til gateplan, og fremstår derfor som ruvende og kraftig overdimensjonert i forhold til tomtens størrelse sammenlignet med de øvrige boligblokkene i sør
- I vest er bygget kun 2,5 meter fra fortau
- Krevet at bygget kuttes et par meter i vest for større avstand til Kvassnesvegen
- Krever at sørblokken fjernes, subsidiært at avstanden til tomten i sør økes til standard avstand på ca. 6 meter
- Mener at avtale om grenser er ugyldig
- Krever at det dimensjoneres for gjesteparkering inne på gnr 188 bnr. 757-tomten, enten i garasjeanlegget eller på gateplan.
- Krever at parkeringsplassene dimensjoneres slik at biler med normal størrelse får albuerom nok til å parkere.
- Krever at det nye fortauet ifm. Utbyggingen forlenges rundt hele svingen slik at det knyttes sammen med eksisterende fortau på oppsiden av svingen.
- Mener at det må etableres en tversgående rist midt i bakken eller at helningen på Kvassnesvegen endres slik at vannet ledes mot kummer som etableres i Kvassnesvegen.

Nabomerknader vert ikkje teke til følgje. Tiltaket er i samsvar med plan og krev ikkje dispensasjon frå øvrig regelverk. Sameiet Knarvik Terrasse Fellesområde har ikkje innvendingar mot prosjektet og har gjeve samtykke til plassering av tiltaka. Ansvarleg søkjar har kommentert nabomerknadene i skriv journalført den 04.03.2016. Det vises til denne i sin heilskap.

Unntak for kravet om ny varsling:

Ansvarleg søkjar ber om fritak for nabovarsel for bosshus. Kommunen meiner at varsel kan unnlatast då vilkåra for unnlatt varsling er oppfylt. Naboeigedomen har avgitt erklæring for skildra plassering.

Plassering

Plassering av tiltaka er vist i situasjonsplan journalført 25.04.2016. Eigar av gnr. 188 bnr. 335 har innhenta samtykke til at bosshuset kan plasserast 0 meter frå nabogrensa. Maks byggehøgde vert på kote 30,90. Tak over heissjakt er på kote 31,10. Tiltaket er plassert innafør byggegrense i plan. Plassering i horisontalplanet synes å vere i samsvar med pbl § 29-4 (2).

Vatn og avløp (VA-plan)

Teknisk drift opplyst at det er tilstrekkeleg kapasitet på offentleg VA anlegg og at eigedomen vil kunne tilkoplatt til offentleg vassforsyning og avlaup i samsvar med pbl. §§ 27-1 og 27-2.

Teknisk drift har den 04.05.2016 opplyst at innsendt VA-plan vil kunne godkjennast.

Tilkomst, avkjørsle og parkering

Avkjørsle til offentleg veg følgjer av godkjent reguleringsplan og innsendt situasjonsplan.

Ansvarleg søkjar har opplyst at bygget sett krav til 49 biloppstillingsplassar. I teikningsmaterialet som er sendt kommunen er det vist 47 innvendige biloppstillingsplassar i kjelleretasjen. I tillegg er det opplyst i skriv stempla motteken den 28.04.2016 at ein har blitt einig med grunneigar av naboeigedomen om

plassering av to plasser som er øremerka til prosjektet, og at signert avtale og plassering vil bli sendt inn ved søknad om igangsetting.

Etter kommunen si foreløpige vurdering vil overflateparkering på naboeigedom vere i samsvar med plan, og krev difor ikkje dispensasjon.

Terrenghandsaming

Situasjonsplanen viser uteopphaldsareal, leikeareal, ikkje *målsette* terrengmurar og andre murar, gangtilkomst og avkjørsle. Teikningar/snitt viser eksisterande og nytt terreng, og plassering i høve terreng.

Kommunen kan ikkje ta stilling til murar som er skildra og plassert nærmare nabogrense enn 4 meter. Seinast ved søknad om igangsettingsløyve må det sendast inn lengdeprofiler og tverrsnitt av alle murar og plassering av murane på eit situasjonkart påført avstandlinjer til eigedomsgrensa. Det er berre mindre murar som kan godkjennast nærmare nabogrensa enn 4 meter utan samtykke eller dispensasjon frå pbl § 29-4.

Skildra murar vil bli vurdert ved søknad om igangsettingsløyve.

Visuelle kvalitetar

Tiltaket skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønns har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve til tiltaket sin funksjon, bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.

Etter punkt 2.2 i føresegnene til reguleringsplanen skal «kommunen godkjenne fargeforslag på hus og taktekking». Vi kan ikkje sjå at det er lagt ved fargeforslag på «hus og taktekking».

Flaum, skred og andre natur- og miljøtilhøve

Ansvarleg søkjar har erklært at tiltaket ikkje skal plasserast i eit område der det er fare for flaum, skred eller andre natur- og miljøtilhøve som krev særskilte undersøkingar eller tiltak. Kommunen legg denne vurderinga til grunn for vedtaket.

Tekniske krav til byggverk

Tiltaket skal prosjekterast og førast opp i samsvar med forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK), jf. pbl. § 29-5.

Ansvar

I medhald av SAK § 14-3 vert det sett krav om uavhengig kontroll av brannsikkerhet.

Avfallsplan

Tiltaket har krav til avfallsplan etter TEK § 9-6.

VURDERING

Visuelle kvalitetar

Tiltaket har etter kommunen sitt skjønns gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til si funksjon, og dei bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2

Privatrettslege tilhøve

Dette løyve inneber ingen avgjerd av privatrettsleg tilhøve.

Vurdering etter naturmangfaldslova

Kommunen har vurdert prinsippa i § 8 – 12 i naturmangfaldslova. Ein har mellom anna sjekka det aktuelle arealet i www.naturbase.no og www.artsdatabanken.no og nytta rettleiing frå Fylkesmannen i Hordaland. Kommunen finn ikkje at tiltaket vil kome i konflikt med naturmangfaldslova.

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:

1. Tiltaka skal plasserast som vist i situasjonsplan motteken 25.04.2016 med heimel i pbl. § 29-4, jf. SAK § 6-3
2. Veg fortau og avkjørsle skal opparbeidast i samsvar med godkjent situasjonsplan og krav sett av lokal vegmynde
3. Ikkje noko arbeid må utførast utover det som er omfatta av løyvet. Eventuelle endringar må søkjast om og godkjennast av kommunen før dei kan gjennomførast
4. Tiltaka skal plasserast i samsvar med situasjonsplan journalført 25.04.2016. Ferdig golv 1. etasje skal ligge på kote 18,60
5. Eigedomen (bygget) skal knytast til offentleg vatn og avløp. Søknad om påkopling må sendast inn til godkjenning
6. Eigaren av eigedomen og ansvarlege føretak skal innordna seg reguleringsplanen med føresegner
7. Tiltaket skal utførast etter gjeldande reguleringsplan med føresegner
8. I medhald av SAK § 14-3 vert det sett krav om uavhengig kontroll av brannsikkerhet

Før igangsettingsløyve for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

1. Det må sendast inn lengdeprofiler og tverrsnitt av alle murer og plassering av murane på eit situasjonskart påført avstandlinjer til eigedomsgrense
2. Det må sendast inn fargeforslag på «hus og takteking» til godkjenning
3. Det må dokumenterast at påkoplingsløyve er gitt
4. Det må dokumenterast at VA-planen er godkjent
5. Det må dokumenterast rett til 2 biloppstillingsplassar på nabogrunn

Før bruksløyve/ferdigattest for tiltaket vert gjeve må følgjande vilkår vere stetta:

1. Før bruksløyve kan gjevast, må avkjørsel, veg og hovudleidning for vass- og avlaupsanlegg vera opparbeidd, jf. pbl § 18-1
2. Utomhusareal må vere opparbeidd og tilplanta i samsvar med godkjent utomhusplan/situasjonsplan
3. Fortauet må verte ferdig opparbeida og godkjent av lokal vegmynde
4. Kart- og koordinatliste for ferdig plassering skal vedleggast søknad om mellombels bruksløyve eller ferdigattest, jf pbl § 21-10

Dette løyvet, med dei kart og teikningar det vert vist til, skal alltid vera tilstade på byggeplassen.

Mynde

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Klage

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det vert klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast.

Føretak som har fått avslag på søknad om ansvarsrett har særskilt rett til å klage over dette vedtaket.

Før det kan reisast søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Kopi av dette vedtaket, samt andre saksdokument, skal alltid vere tilgjengeleg på byggeplassen.

Ved all vidare kontakt i denne saka, ver venleg og referer til saknr.: 16/163

Avfall

Alt avfall som tiltaket fører med seg skal leverast til mottak godkjent av forureiningsstyresmakta.

Ferdigstilling

Tiltaket skal avsluttast med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 og SAK § 8-1. Ingen delar av byggverket må takast i bruk før ferdigattest eller mellombels bruksløyve ligg føre.

Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med løyve og føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. Om det er justeringar i tiltaket i høve til løyvet som ikkje krev søknad om endring, skal ansvarleg søkjar seinast ved søknad om ferdigattest sende oppdatert situasjonsplan og teikningar til kommunen. Ved søknad om ferdigattest skal søkjar stadfeste at høveleg dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehald er overlevert byggverket sin eigar. I tiltak der det er krav om avfallsplan eller miljøsaneringsutgreiing skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfall leggjast ved søknad om ferdigattest.

Når det står att mindre vesentlege arbeid kan kommunen gje mellombels bruksløyve for heile eller deler av tiltaket. I søknad om mellombels bruksløyve skal søkjar identifisere attståande arbeid, stadfeste at byggverket har tilfredsstillande tryggleik, og sette tidspunkt for ferdigstilling.

Oppdatert gjennomføringsplan skal alltid leggjast ved søknad om ferdigattest/mellombels bruksløyve.

- *Avkjørsle til offentleg veg skal vere godkjent av vegstyresmakta.*
- *Rekkefølgekav i reguleringsplan skal være oppfylt.*
- *Faktisk plassering av tiltaket må vere målt inn, og koordinatar sendt kommunen.*

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Robert Fredheim	Styreleder	5914	ISDALSTØ
Sameiet Knarvik Terrasse Styret	Kvassnesvegen 55	5914	ISDALSTØ
Stolz AS	Damsgårdveien	5160	LAKSEVÅG
	145		

Mottakarar:

Mottakarar:
BO Arkitekter AS
Rune Matre

Fantoftveien 16 5072

BERGEN

Fra: Nils Kvalvågnes <nils.kvalvagnes@gmail.com>
Sendt: onsdag 30. januar 2019 16.06
Til: Postmottak Lindås
Emne: Melding om brot på parkeringsvilkåra i rammeløyve for Knarvikparken - Kvassnesvegen 57
Vedlegg: Svar frå Lindås kommune på søknad frå Stoltz til Lindås kommune om reduserttal parkeringsplassar for bustadblokka Knarvikparken .pdf; Brev frå Stoltz som aksepterer parkeringskrav frå kommunen på 49 plassar.pdf; Organisering av parkeringsplasser som næringsseksjoner når reguleringsformålet for eiendommen er bolig (1).doc

GJELD:

gbnr 188/757 Gjervik ytre	
ArkivsakID:	16/163 - Byggesak GBNR 188/757 Gjervik ytre - Knarvik Terrasse Tiltakshavar Stolz AS
Journaldato:	03.01.2019
Brevdato:	02.01.2019
Dokumentansvarleg:	Ingrid Bjørge Pedersen

Hallo

Me har i dag fått melding frå utbygger Stoltz v/advokat Paul Vikse (gjengjeve under) om at utbygger har organisert parkeringsarealet med berre 2 gjesteplassar til disposisjon for sameiget Knarvikparken. Dette meiner me er brot på kommunen sine parkerings-bestemmelsar j.f. «Områdeplan for Knarvik», reguleringsplan for Knarvik terrasse og byggeløyve/rammeløyve for Knarvikparken. (Sjå også vedlagt skriv frå byggesaksavdelinga til utbygger om grunnlaget for kommunen sitt krav til 49 parkeringsplassar for BBB området i reguleringsplanen for Knarvik terrasse).

Vår oppfatning av byggeløyvet for Knarvikparken er at utbygger skal syta for at kommunen sin politikk når det gjeld parkering vert oppfylt. (...at kvart bygg i prinsippet sjølv skal dekkja sitt daglege parkeringsbehov, - inkludert behov for parkeringsplassar til gjester, besøkjande, private og offentlege tenester m.m.).

For BBB området Knarvikparken har kommunen talfesta behovet til 49 parkeringsplassar.

I vedlagt brev til kommunen søkte utbygger om å få redusert dette talet med tilvising til parkeringskrav i Bergen. Kommunen streka under i svaret på denne søknaden at parkeringskravet låg fast.

Utbyggar skaffa då nok parkeringsplassar til å løysa ut byggeløyvet. To av desse plassane vart etter avtale med naboeigedomen lagt på nabolomtata og er i dag dei einaste gjesteplassane til rådvelde for bustadblokka med sine 36 leilegheiter.

Ved å organisera 47 av dei 49 parkeringsplassane i parkeringskravet som "eigen næringsseksjon", har utbyggar lagt til rette for å selja parkeringsplassar ut av sameiget Knarvikparken sin råderett og sameiget, - no med berre 2 gjesteplassar til rådvelde, vil etter vårt syn ikkje kunna handtera kommunen sitt parkeringskrav til bustadblokka når det gjeld gjesteparkering, - med stort sannsyn for at bustadblokka sine bilande gjester, besøkjande og offentlege og private tenester vert til stor sjenanse og fare langs vegar og plassar i nærområdet.

Eierseksjonsloven regulerer også parkeringsareal som tilhøyrande seksjon til bustadsameige.

I skriv til Ulstein kommune i ei liknande sak har dept. forklart dette slik (vedlagt):

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Eierseksjonsloven_organisering_av_parkeringsplasser/id2590100/

«Eierseksjonsloven § 7 oppstiller vilkårene for seksjonering. Bestemmelsens første ledd bokstav g stiller krav om at «... bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til». Opprettelse av næringsseksjoner vil i utgangspunktet ikke være «i samsvar med» reguleringsformålet bolig.»

.....

Det er fremhevet i forarbeidene til eierseksjonsloven at det at man kun har to seksjoneringsformål, vil medføre at også seksjoner som ikke har med tradisjonell næringsdrift å gjøre, og i stedet har rene «støttefunksjoner» til boligseksjoner, som parkeringsplasser, vil kunne være seksjonert til næringsformål. Er dette tilfellet, kan man reelt sett stå overfor et rent boligsameie, selv om sameiet formelt er et kombinert sameie, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 168.

Underteikna meiner at ei slik organiseringa av bustadsameiget sitt parkeringsareal er brot på rammeløyvet sitt parkeringskrav (- heimla i politiske vedtak i Lindås kommune) og Knarvikparken sin seksjon 37, med 47 av sameiget sine 49 plassar, blir administrert no som rein næringsseksjon med egne vedtekter og styre(sjå adv Vikse om avvising av at innsende vedtekter til seksjoneringsbegjering av 24.12.17 ikkje gjeld) og ikkje er bustadblokka Knarvikparken sitt parkeringsareal.

Dette grepet frå utbyggar løyser etter vår meining ut kommunen sin adgang i Eierseksjonslova sin § 22 til å føreta ei reserksjonering slik at alle parkeringsplassar ut over dei 36, som utbyggar har organisert som eget til kvar leilegheit, vert lagt til dei to gjesteparkeparkeringsplassane i fellesseksjonen (sjå uttale under og i vedlegg frå dept. om dette).

Det blir då 13 gjesteplassar inkl 3 HC plassar til disposisjon for gjester og private og offentlege tenester som t.d. heimehjelp til ei bustadblokk særleg tilrettelagt for eldre ifg. utbygger Stoltz), eller ca 1/4 gjesteplass per leilegheit.

Uttale frå dept i skriv til Ulstein kommune:

Kommunenes adgang til å kreve reseksjonering

Eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd lyder:

«Dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å reseksjonere».

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Eierseksjonsloven_organisering_av_parkeringsplasser/id2590100/

Vonar de har høve til å ta dette opp med utbygger til beste for bustadblokka sine mange eldre bebuarar med behov for gjesteparkeringsplassar for besøkande og private og offentlege tenester som t.d. heimehjelp.

Med helsing

Jorunn og Nils Kvalvågnes, telf 95 88 68 88

BREV TIL OSS FRÅ adv Paul Vikse i dag:

Jorunn og Nils Kvalvågnes;

Det vises til Deres e-post av 24. januar 2019 til Eiendomsmegler Vest AS ved Tor Arne Fostervold.

Deres henvendelse gjelder delvis forhold knyttet til eiendomsoppgjøret og dette vil håndteres av Eiendomsmegler Vest AS. Fremtidige henvendelser knyttet til eiendomsoverdragelsen og oppgjøret kan fortsatt rettes til megler. De forhold som er påberopt i Deres e-post knyttet til parkering er forhold som Stoltz Bolig AS som deres kontraktspart vil håndtere. Undertegnede representerer Stoltz Bolig AS i den forbindelse og jeg ber om at all videre korrespondanse i sakens anledning rettes til undertegnede.

Det er behov for å oppklare noen misforståelser i Deres e-post.

For det første medfører det ikke riktighet at vedtektene som ble sendt til kommunen sammen med seksjoneringsbegjæringen angir at det er styret som skal administrere parkeringsseksjonen. I alle tilfeller er det innført nye vedtekter etter dette, slik at de vedtektene som du viser til ikke lenger gjelder. I alle tilfeller har ikke vedtektene betydning for dette spørsmålet. Det fremgår av seksjoneringsbegjæringen at parkeringsplassene er utskilt i en egen seksjon. Det medfører naturligvis at det er den eller de som eier denne seksjonen, som disponerer parkeringsplassene i seksjonen. Videre inneholder parkeringsseksjonen 47 parkeringsplasser. **De to utvendige parkeringsplassene er ikke en del av seksjon 37.** Salgsmateriellet er tydelig hva gjelder den enkelte kjøpers rett til parkering. Til hver boligseksjon skal det følge med en parkeringsplass i parkeringsgarasjen. Utover dette er det anledning til å kjøpe ytterligere en plass for de som ønsker det. **Gjesteparkering skjer på de utvendige plassene i feltet.** Utover dette medfølger det ikke noen rett til ytterligere parkeringsplasser for den enkelte kjøper. Dere krav om å få overført ¼ av en parkeringsplass i tillegg til den som dere har kjøpt blir derfor å avslå.

Jeg understreker at Stoltz Bolig AS ikke vil foreta seg noe hva gjelder parkeringsplassene i dette prosjektet som strider mot byggetillatelsen eller offentlige tillatelser for øvrig.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Vikse AS

Paul Vikse
Advokat

Postboks 95, 3101 TØNSBERG

Telefon: 55 61 09 60
Mobil: 92 80 63 29

E-post: paulvikse@advokatvikse.no



Nils Gullak Kvalvågnes
Kvalvågnesvegen 681
5956 HUNDVIN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 16/163 - 19/1095

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:
11.01.2019

Vedkomande ferdigattest og parkeringskrav - gbnr 188/757 Gjervik ytre

Vi synar til Dykkar e-post motteke her den 09.01.2019.

Slik vi forstår saka gjeld det usemje om bruk og rettar av parkeringsplassar etter seksjonering av dette arealet.

De syner til utkast av nye vedtekter for sameige, rammeløyve og til brev frå kommunen datert 13.04.2016 vedkomande krav til parkeringsareal.

Tiltaket er søkt om og dokumentert oppført i samsvar med reguleringsplan og løyver i saka. Søknad om ferdigattest er gjeve på bakgrunn av dokumentasjon på at tiltaket er oppført og ferdigstilt i samsvar med gjeldande lovverk.

Når det gjeld seksjonering av parkeringsareal og bruk og rettar knytt til dette vurderer vi dette som privatrettsleg og noko kommunen ikkje kan gå inn å vurdere.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Sameiet Knarvik Terrasse

Kvassnesvegen 55

5914 ISDALSTØ

Mottakarar:

Nils Gullak Kvalvågnes

Kvalvågnesvegen 681

5956 HUNDVIN

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733





Nils Gullak Kvalvågnes
Kvalvågnesvegen 681
5956 HUNDVIN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/163 - 19/4914

Saksbehandlar:

Ingrid Bjørge Pedersen

Ingrid.Bjorge.Pedersen@lindas.kommune.no

Dato:

14.02.2019

Vedkomande parkeringsplassar for Knarvik terrasse - gbnr 188/757 Gjervik ytre

Vi syner til mail i saka motteke her 30.01.2019 og 05.02.2019 vedkomande parkeringsplassar knytt til Knarvik terrasse.

Saka gjeld slik vi forstår det at utbyggar Stoltz bolig AS no ynskjer å selje noko av de 47 parkeringsplassane prosjektet fekk krav om å etablere.

Vi syner til mail i frå Nils Kvalvågnes den 30.01.2019 :

«Me har i dag fått melding frå utbyggar Stoltz v/advokat Paul Vikse (gjengjeve under) om at utbyggar har organisert parkeringsarealet med berre 2 gjesteplassar til disposisjon for sameiget Knarvikparken. Dette meiner me er brot på kommunen sine parkerings-bestemmelsar j.f. «Områdeplan for Knarvik», reguleringsplan for Knarvik terrasse og byggeløyve/rammeløyve for Knarvikparken. Ved å organisera 47 av dei 49 parkeringsplassane i parkeringskravet som "eigen næringsseksjon", har utbyggar lagt til rette for å selja parkeringsplassar ut av sameiget Knarvikparken sin råderett og sameiget, - no med berre 2 gjesteplassar til rådvelde, vil etter vårt syn ikkje kunna handtera kommunen sitt parkeringskrav til bustadblokka når det gjeld gjesteparkering, - med stort sannsyn for at bustadblokka sine bilande gjester, besøkjande og offentlege og private tenester vert til stor sjenanse og fare langs vegar og plassar i nærområdet»

Vi syner til utdrag i frå mail motteke i frå arvidv@hotmail.no:

«Eg har blitt informert om at Stoltz Bolig no prøver å få i stand fleire parkeringsplassar på ei nabotomt til Sameiet Knarvikparken (gnr 188 bnr 757, også kalla BBB og B5) enn det som er bestemt i kommunens reguleringsføresegner for Knarvik Terrasse, sjå vedlegg. Dette vil i såfall klart stride mot gjeldande reguleringsføresegner. Årsaka er at Stoltz ynskjer å selgje 11 p-plassar i garasjelegget til Knarvikparken som ekstra private p-plassar til enkelte bebuarar for å tene i overkant av 2 millionar kroner ekstra i staden for å setje av til gjesteparkering. Stoltz var i diskusjon med kommunen før bygginga av Knarvikparken der kommunen krevde tal p-plassar auka frå 36 til 49 noko Stoltz til slutt aksepterte. Stoltz ynskjer no tydeligvis å henta inn meirkostnaden dette medførte til ulempe for bebuarane i både Knarvikparken og potensielt også ulempe og konflikt med naboblokkene i Knarvik Terrasse (4 andre sameige).»

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 3201.05.89311
Org.nr. 935 084 733



Knarvik terrasse har til saman 36 leilegheita, og det vert sett krav til utarbeiding av 45+2 parkeringsplassar for dette prosjektet.

Slik vi forstår det vert kva eierseksjon solgt med 1 parkeringsplass der det vart opna opp for å kjøpe ekstra parkeringsplass utifrå 11 plassar som vert utskilt som eigen seksjon.

Når det gjeld prosjektet har vi motteke dokumentasjon på at dette er utført i samsvar med rammeløyve 27.04.2016, og det er søkt om og gjeve ferdigattest for Knarvik terrasse den 09.01.2019. Vi kan difor ikkje forfølgje denne saka, da dette vert vurdert som ei privatrettsleg tvist mellom utbyggjar og eigarar av bygget.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Stoltz Bolig AS	Damsgårdsveien 145	5160	LAKSEVÅG
-----------------	-----------------------	------	----------

Mottakarar:

Nils Gullak Kvalvågnes	Kvalvågnesvegen 681	5956	HUNDVIN
------------------------	------------------------	------	---------