

Fra: Tor Hegle
Sendt: 22. oktober 2014 13:58
Til: 'Anne Carlsen'
Emne: SV: Rammesøknad Alver brygge

Hei.

Eg takkar for tilsendt materiale, og for dei tilleggsopplysningane som no er gitt.

Endring

Eg oppfattar dei seinaste mottatte teikningane/utomhusplan som ei retting av tidlegare tilsendte teikningar.

Rettingane kom som følge av tidlegare delar av kai var teikna inn på annan manns eigedom. Desse delane er no fjerna.

Om G3, G4 og G7

Vidare oppfattar eg at dei areala som har føremål G3 og G4 (i reguleringsplanens Lag 2) og G7 (i reguleringsplanens Lag 3) er i planen sett av til gangveg/gangareal (2016), der sosi-definisjonen 2, viser at arealet sitt føremål er felles. Det vert vist til føresegene sitt pkt. 3.7.3.

Dei tilsendte planteikningane for Hus B viser at tilsvarande areal er sett av til fellesareal – Samtidig at det er sett av til privat terrasse.

Eg oppfattar ei innføring av eit privat bustadtiltak/område i G3, G4 og G7 ikkje stettar planen, og at ein ikkje kan blande privat bruk inn i eit område som er sett av til felles bruk.

Dersom det kunne oppførast privat bustadtiltak (terrasse/balkong) måtte arealplanen ha vore sett av til dette – til dømes merka med gul farge.

Eg ber om tilbakemelding på om det er meint i rammesøknaden at det private bustadtiltaket stettar planføremålet.

Om avstandskrav

Det området som i planen er farga med gult, viser kor det kan oppførast bustadtiltak.

Eg har oppfatta at slike tiltak skal følge avstandsreglane i Pbl§29-4 (sjølv om areala er farga gule).

Andre avstandsreglar gjeld der det i plankartet er teikna inn med Bustader på plankartet eller at det er merka med ei byggeline – begge løysingar må merkast særskilt.

I gjeldande plan er linene som avgrensar gult område ikkje merka med bygningar, eller med byggeline.

Det er vist ei illustrerande line som ikkje har juridisk verknad.

(Det vert her vist til juss i boka «plan- og bygningsrett av Pedersen/Sandvik/Skaaraas/Ness, 2.utgave pkt.12.2.2. 1. og 2.avsnitt).

Andre reglar gjeld òg der det i føresegner kjem fram opplysningar om avstand. Eg kan ikkje sjå at kjem fram noko i denne teksten. Eg kan ikkje sjå at gjeldande plan inneheld særlege reglar om avstand.

Avstandsreglane vil og gjelde byggegrense til kommunal veg (Sjå veglova§29).

Her er avstandskrava 15 m til senter veg. Det ser ut til at bygg C stettar desse krava.

Om vidare saksbehandling

Etter det eg kan sjå er det ikkje lagt fram naudsynt dokumentasjon for å behandle heile rammesøknaden positivt.

Skal eg behandle saka ut frå dei opplysningane eg no har, eller ynskjer du å melde inn fleire opplysningar/dokument i saka?

Dersom eg sett i gang behandling no kan det sjå ut som at eg berre kanskje kan gje rammeløyve for bygg C.

Ynskjer du ei oppsplitting av søknaden?

Med helsing

Tor Hegle

Fra: Anne Carlsen [<mailto:anne.carlsen@forumarkitekter.no>]

Sendt: 21. oktober 2014 15:40

Til: Tor Hegle

Emne: SV: Rammesøknad Alver brygge

Hei Tor,

Prøvde å ringe deg, men fikk opplyst at du var opptatt i hele dag og kunne ta telefonen. Prøver meg derfor med en mail, og håper du tar kontakt dersom det er noe som er uklart. ☺ Jeg har prøvd å besvare de punktene du trengte presisering av. Er det fortsatt noe du ikke er enig i eller usikker på så håper jeg du tar kontakt.

Om bygging på annan manns grunn.

Har vært i kontakt med tiltakshaver og de har en avtale med eier av eiendommen som adkomst veien går over. Disse er vedlagt.

Om felles gangveg - Nord for tiltaket.

Felles gangvei er vist i reg.planen i vertikalnivå 2(lag 2, 2. og 3.etg.) og vertikalnivå 2(lag 3, 4.etg.). Gangveg/gangareal er ikkje ført ned til kainivået i Vertikalnivå 2(lag 1, 1.etg.) Vi så det derfor som lite naturlig å legge en gangsti nord for bygget for hvor skulle vi føre den hen? Når vi referer til en senere fase tenkte vi på at det kanskje en gang i fremtiden ville komme et ønske frå beboerne om tilgang til naustene som kanskje kommer nord for boligene. Vi ser ikke nødvendigheten av å skille mellom fellesbruk og privat bruk. Dersom dere er av en annen oppfatning kan vi foreslå at fellesarealet behandles som et grøntbelte som møter det private utearealet, emn utan fysisk skille. Det arealet som er satt på plantegningene som privat uteplass er det som er innenfor linjen satt i reguleringsplanen som skille mellom privat og felles areal/gangareal. Dersom kommunen ønsker dette visualisert kan vi føre på en linje i plantegningene for Bygg B. Vi mener at det er samsvar mellom reguleringskart og planer. Det står ikkje noe i bestemmelsene om at det skal være et fysisk skille mellom privat og felles areal. Det private arealet blir regulert i seksjoneringstegningene slik at beboerne ikkje skal være i tvil om kva som tilhører dem og kva som er borettslagets eigedom og hvor de har råderett.

Om situasjonsplan.

Viser til mailen eg sendte i går. Håper eg hadde forstått hvordan dere ville ha situasjonsplanen med påført reguleringsgrense. Vi har fjernet den delen av bryggen som gikk utenfor eksisterende bryggekant, nå stemmer situasjonsplanen med reguleringsplanen i området langs sjøen. Vi kan bare beklage dette. Det arealet som er tatt ut er på 27 m2 og utgjør ikkje noen forskjell for utenomhusarealet. Tiltaket har 2.400 m2 brukbart uteoppholdsareal mens minimumskravet i planen var 1.800m2 så de 27 m2 er ikkje noe problem å fjerne. Legger ved en ny 1.etg plan av hus A hvor også denne utvidelsen av bryggen er fjernet.

Om avstandskrava i PBL§29.4.

Vi mener at tiltaket er i samsvar med planen. Det har vært en plansak i forkant og i denne prosessen er byggenes plassering vist i plankartet. Det er angitt maks byggehøyder i plankartet for de forskjellige feltene. Når plassering av byggene er vist i planen og tiltaket er i samsvar med planen er det ingen krav til samtykke fra naboer. § 29.4 gjelder når det ikke er byggegrenser og byggehøyder ikke er hjemlet i en plan. Vi har vært i kontakt med jurist Lars Kristian Elnes hos Sweco, (LarsKristian.Elnes@sweco.no) og han kunne gjerne kontaktes om det kunne være til hjelp. Det er tydelig at vi har forskjellig tolkning av dette punktet, men jeg håper at min forklaring var oppklarende. Det at det har vært en planprosess betyr at alle parter har vært informert og fått uttale seg i saken. Da rammesøknaden ble nabovarselt var det heller ingen naboer som kom med merkander, verken på plassering eller høyder.

Saksbehandlingsfrist.

Vi må bare si at vi er glad for at saken nå blir behandlet og vi setter stor pris på den kommunikasjonen som nå finner sted. Vi ser at dersom dere hadde hatt anledning til å se på saken tidligere så hadde vi ikke hatt denne runden nå. Jeg håper at du har fått den informasjonen du trenger for avgjøre saken. Vi kan bare beklage at dere opplever søknaden som mangelfull, det kan vi bare beklage, men jeg håper at du har all informasjon du trenger for å kunne gi en rammetillatelse. Skulle du ønske noe mer informasjon som for eksempel at det vises hvor skille mellom fellesareal/gangareal og privat uteareal går utenfor nordfasaden på blokk B så ta kontakt.

Ta gjerne kontakt om det er noe som er uklart eller du vil diskutere noe mer.

Mvh

Anne Carlsen
sivilarkitekt MNAL

Fra: Tor Hegle [<mailto:Tor.Hegle@lindas.kommune.no>]

Sendt: 17. oktober 2014 19:20

Til: Anne Carlsen

Kopi: ove@7fe.no; Petter Sivertsen; Frank Rune Dale

Emne: SV: Rammesøknad Alver brygge

Hei.

Eg takkar for ein profesjonell utveksling av informasjon på telefon, og håper at vi kan fortsette med det – også skriftleg.

Etter å ha lest den informasjonen som er vidaresendt til dine avtalepartnarar, har eg trong for å presisere ulike punkt.

Om felles gangveg - Nord for tiltaket.

I reguleringsplanen ser det ut som at dette arealet vist som felles gangvegareal «f_G3» og «f_G7». Arealene er medrekna som ein del av felles areal for uteopphald.

Det ser ut som at dei mottatte planteikningane på Hus B viser dei aktuelle arealene som fellesareal/balkong/privat terrasse, samt at passasje er avgrensa.

Det er ikkje vist korleis avgrensingar mellom fellesbruk og privat bruk skal framstå.

Det kan synest som at det ikkje er samsvar mellom regplan og teikningar her. I oversending av revidert materiell til kommunen datert 11.06.14., kjem det fram i slutten av avsnitt 2, - at tilkomst til nausttomtene på Nordsida av bustadkomplekset «ikkje vil vere aktuell i denne fasen». Grunninga er at det er etablert andre tilkomststar. Kva er meint med ordet «fase»? Det er ikkje tydeleggjort korleis gangarealet som er vist på reguleringsplanen er tenkt gjennomført. Eg er takknemleg for tilbakemelding på dette.

Om situasjonsplan.

Ein søknad må vise korleis tiltaket er plassert i forhold til plangrunnlaget (Sak§5-4.e + Sak§6-4.c). Reguleringsplanen ligg i fleire lag, medan utomhusplanen har berre eit plan. For å kunne sjekke ut samsvar mellom situasjonsplan/utomhusplan og reguleringsplan, gjorde eg framlegg om å legge inn plangrensene på utomhusplan.

Nokre f8retak vel å løyse dette med å vise tiltaket utteikna på reguleringskartet som blir sendt inn saman med søknaden, så dette er ikkje uvanleg for oss.

Om avstandskrava i PBL§29.4.

Dette punktet gjeld avklaring av tiltaket i forhold til naboane (Sak§6-4.i). I reguleringsplanen står det ingenting om tilhøva til byggeavstand til nabogrense (byggegrense). Det kan sjå ut som at heller ikkje i forarbeida i planen, er dei juridiske rettane som naboar har som knytt til avstandskrava - vurdert. Eg har fram til no trudd at når ikkje føresegner eller plan omtalar høgde/avstandsreglar – vil plan- og bygningslova gjelde juridisk. Når plangrensa ligg i nabogrensa – og naboens rettar er rørt av planen, men naborettane ikkje er femna i planen – kan eg ikkje sjå anna at dei juridiske rettane må avklarast i rammebehandlinga. Det er ikkje eg som krev, men lova som sikrar naborettar i samband med PBL§29.4. Dette gjeld uavhengig kva arealføremål som er regulert på nabogrunn. (Omregulering av aktuelle areal kan skje i framtida, medan grunneigar sine rettar vil kunne stå fast – om dei ikkje oreignast). Førebels har eg ikkje spurt nabo om korleis denne ser på desse forholda. Har ansvarleg søkjar anna syn på saka er eg takknemleg for tilbakemelding på dette.

Om bygging på annan manns grunn.

Plangrensene i ein reguleringsplan kan femne annan manns grunn. Når det blir byggemeldt tiltak som tar i bruk annan manns grunn, er det naturleg at vi ber om at det blir dokumentert rett til å nytte grunnen. Her gjeld dette både etablering av tilkomststegen i Nord og etablering av delar av kai i Vest.

Saksbehandlingsfrist.

Dei tilleggsopplysningane som eg no har bedt om, skulle eg gjerne ha formidla til ansvarleg søkjar tidlegare, men eg har ikkje hatt høve til å sjå på denne saka før no. Vi har dessverre ikkje makta å behandla saken innanfor fristen som følgje av manglande kapasitet. Som følgje av dette har vi ikkje rett til å krevje saksbehandlingsgebyr (Pbl§21-7 + Sak§7-4).

Ei sak skal vere tilstrekkeleg opplyst for å kunne takast til behandling. Eg håper at tilleggsopplysningane ikkje har for omfattande verknad. Dersom det viser seg at rammesøknaden er for ufullstendig til å behandle, må forholdet til behandlingsfrist og gebyrbortfall revurderast.

Eg ber om rask tilbakemelding.

Med helsing
Tor Hegle

Fra: Anne Carlsen [<mailto:anne.carlsen@forumarkitekter.no>]

Sendt: 17. oktober 2014 16:17

Til: Petter Sivertsen; Tor Hegle; Frank Rune Dale

Kopi: ove@7fe.no

Emne: Rammesøknad Alver brygge

Hei,

Har i dag hatt en lengre samtale med Tor Hegle i Lindås kommune. Han satt og jobbet med rammetillatelsen og hadde et håp om å få den ut rett over helgen om jeg kunne svare på de punktene som han var usikker på. Han satt selvfølgelig ikke med de siste oppdaterte tegningene. Da han fikk dem hadde og vi hadde gått igjennom spørsmålene stod det igjen to. Det ene kan vi lett oppfylle, han ville ha reguleringsgrensen tegnet inn på situasjonskartet. Vi har ikke vært borte dette kravet før, men det løser vi raskt.

Jeg er mer bekymret for krav nr. 2. Han krevde samtykke fra alle naboer hvor prosjektet kom nærmere felles tomtegrense enn 4 m. Jeg argumentert med at bygningsvolumene korresponderte med formålslinjen og at prosjektet var regulert med disse høydene.

Hegle henviste til §29-4, har kopiert den inn under.

Slik vi leser den (2.kapitel) gjelder ikke avstandskravene for oss da vi har en plan som hjemler plassering og høyder av byggene. Denne paragrafen trer i kraft i de tilfellene hvor det ikke er en reguleringsplan med høyder og byggelinjer eller formålslinjer.

§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og frisikt blir fulgt. Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 eller 12.

Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
- b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nærmere bestemmelser, herunder regler om avstand mellom byggverk, beregningsmåten for høyde, avstand fra nabogrense og areal på bygning som nevnt i andre ledd¹ bokstav b, gis ved forskrift.

Legger ved situasjonsplanen som viser hvor Hegle mente vi måtte ha samtykke.

Ellers innrømmet han at de hadde glippet på søknadsfristen og at de frafalt alt gebyr i saken. Liten trøst om vi ikke får gjennomslag for ikke å måtte fremskaffe samtykke på avstandene. Samtykke fra Kvamme på at vi får etablere adkomst til parkeringskjelleren over hans tomt mener jeg kan være riktig å sende inn. Dette arealet må jo kjøpes av dere og her har dere vel en avtale vi kan legge ved? Det er det vi har tidligere i denne prosessen.

Beklager å komme med dårlige nyheter før helgen, men kommer vi oss forbi dette hinderet så kan vi ha en rammetillatelse i løpet av neste uke.
Vi må snakkes på mandag.

Med vennlig hilsen
FORUM ARKITEKTER AS
Anne Carlsen
sivilarkitekt MNAL

web www.forumarkitekter.no
adresse Damsgårdsveien 16 - 5058 Bergen
telefon 55 16 59 00
fax 55 16 67 60
mobil 91869487
epost anne.carlsen@forumarkitekter.no

Denne e-post har blitt kontrollert for virus og ondsinnet kode av [Data Ingeniørene AS](#)
