



OG ARKITEKTER AS

Postboks 23  
5819 BERGEN

Referanser:

Dykkar: Petter Tenold  
Vår: 14/7741 - 15/1975

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:

13.02.2015

## Førebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon gbnr 188/770, 771, 793 Langheiane B7

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad 03.12.14.

Tiltaket omfattar oppføring av 3 blokker, blokk A, B og C, med felles parkeringshus i kjellar. Det er søkt oppført 38 ny bueiningar innanfor planområdet B7. Det er opplyst at området får ei tomteutnytting på %BRA= 127,82% etter gjennomført tiltak.

### Planstatus

Eigedom gbnr. 188/770 er del av reguleringsplan – Langheiane felt B6 og B7/1263-201003. Den aktuelle eigedomen omfattar felt B7 og f\_LEIK2. Maks tal bueiningar innanfor felt B7 er i pkt. 3.3.1, 3.punktum sett til 40 bueiningar. Maks tomteutnytting for feltet er sett til %-BRA= 128% jf. pkt 3.3.2.

Vi forstår utgang frå parkeringshus mot sør, gjennom bodareal, som ein del av garasjeanlegget. Tiltaket kan byggast ut til Rpbestemmelsesgrense, innanfor område for bustadformål jf. pkt. 3.5.1, 1. punktum, slik som synt på innsendt teikningsgrunnlag.

### Mottakskontroll

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

### Terrenghandsaming og vegetasjon (pkt 2.4 i reguleringsføresegna)

Det er i søknad skildra at det er planlagt terrengmurar i bakkant av dei omsøkte blokkene (i grense mot øst) mot eigedom gbnr. 188/793. Terrengmurar er ikkje synt på innsendt situasjonsplan, dei går fram av illustrasjonsplan for området, Landskapsplan datert 30.08.2013 (Tegn.nr. 8000).

Ut i frå snitt-teikningar av blokkene kan det sjå ut som om at høgd på murar varierer frå under 1 m til om lag 2,5 m. Det går ikkje fram av teikningsgrunnlag at det er planlagt nokon form for sikring på topp mur.

---

#### 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 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733



Vi har ikkje kjennskap til plassering av murane i høve avstand til grense og heller ikkje med omsyn til regulert byggegrense i feltet. Punkt 2.4.3 i føresegna skildrar at skjæringar og fyllingar skal settast i stand med vegetasjon og/eller murar der det er naturleg. Punktet gjev ikkje høve til plassering av tiltak utanfor regulert byggegrense. Med omsyn til regulert byggegrense vert det kravd søknad om dispensasjon for tiltak plassert i strid med nemnde.

Vi gjer merksam på at murar kjem inn under omgrepet byggverk jf. pbl. § 29-4 1.ledd og skal soleis ha ein minste avstand til eigedomsgrense på 4 m. Kommunen kan godkjenne at tiltak vert plassert nærare grense enn 4 m dersom det ligg føre privatrettslege avtale.

- Vi ber om at det vert lagt fram dokumentasjon som syner prosjektert plassering av terrengmurar, skildring av kva type mur som er søkt oppført (tørrmur/støypemur), lengdesnitt av mur og tverrsnitt som syner drenering samt sikring topp mur.
- Vi ber om at det vert lagt fram privatrettsleg avtale, jf. pbl § 29-4, dersom plassering av fjellskjering/terrengmurar kjem nærare eigedomsgrense enn 4 m.

#### **Utomhusplan (pkt 2.1 i reguleringsføresegna)**

Det er ikkje levert inn utomhusplan for feltet, dette er eit krav jf. føresegn pkt. 2.1, vi tenker då særleg på felt f\_LEIK2.

- Det framgår ikkje av innsendt teikningsgrunnlag kva som er stigningstilhøva på gangtilkomst til f\_LEIK2, målestokk på landskapsplan for planområdet er for grov til at detaljar kjem klart fram.
- Av situasjonsplan datert 10.11.14 går det fram at det er planlagt å deponere overskuddsmaser i nærleik til f\_LEIK2, det ligg ikkje føre terrengsnitt som syner omfanget av dette. Vi gjer merksam på at plassering av fylling i strid med regulert byggegrense vil krevje dispensasjon.
- Av situasjonsplan og «Landskapsplan» går det fram at det er planlagt å etablere trapp og gangsti frå 0\_KV og «rundkøyring» opp til hovudplan for blokk A, B og C, når det kjem til gangveg er dette til dels skildra i føresegn pkt. 2.3.2, og vi finn at dette er i samsvar med intensjonane i planen. Når det gjeld trapp/snarveg så er denne ikkje skildra på plankart og heller ikkje omhandla i reguleringsføresegna for området. Etablering av trapp vil kreve dispensasjon frå regulert byggegrense.

#### **Grøntstruktur (pkt 5 i reguleringsføresegna)**

Det går ikkje fram av søknad kven som skal opparbeide o\_GV1, o\_GV2 og offentleg sti mellom o\_KV og busshaldeplass (planområde #3 jf. pkt. 7.1.2). Vi gjer merksam på at det er eit rekkefølgekrav at nemnde må vere utført før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustadar i området jf. pkt. 2.10 i reguleringsføresegna. Vi ber om ei avklaring på korleis opparbeing av dei planområda er tenkt gjennomført, er det utbyggar av felt B6 eller B7 som skal gjennomføre tiltaka.

#### **Parkering (pkt. 3.5 og 4.4 i reguleringsføresegna)**

Det er i punkt 3.5.1 kravd at kvart husvære skal ha 1,5 plasser i parkeringshus. Der er i søknad skildra 41 plasser i parkeringsgarasje, medan det er skildra at det på felles gjesteparkering for planområdet f\_PP1 vert etablert resterande 16 plasser. Totalt parkeringskrav i parkeringsgarasje, jf. pkt. 3.5.1, vert 57 plassar. Skildra parkeringsløyising avviker frå reguleringsføresegna og krev dispensasjon.

- Vi kan ikkje sjå at felles gjesteparkering for planområdet f\_PP1 er byggemeldt. Det går ikkje fram av søknad kven som skal opparbeide/etablere f\_PP1. Vi ber om ei avklaring på nemnde.
- Vi gjer merksam på at det er krav om tilrettelegging for lading av el-bilar i parkeringshus jf. pkt. 3.5.5, og ber om attendemeling på om dette er prosjektert.

### **Kommunikasjonsveg**

Vi ber om at det vert dokumentert at at det i svalgang lenger enn 30 meter i Blokk A, B og C er sett av tilstrekkeleg areal til møteplass for 2 rullestoler. Slik møteplass skal ha måla 1,8x1,8 meter jf. TEK10 § 12-6.

### **Våtrom**

Enkelte bad er synt med dusjnasje med fast vegg/leggvegg. Vi gjer merksam på at for å stette tilgjengekravet må vegg ved behov kunne fjernast utan at det vert gjort inngrep i våtromsmembran/brannskiljekonstruksjonar. Jf. TEK10 § 12-7, 2.ledd.

### **Post og boss for felt B7**

Det er ikkje avklara korkje på plankart eller i reguleringsføresegn kor renovasjon og postlevering for felt B7 skal plasserast. Det er i følgjeskriv til søknaden og på planteikning for parkeringsgarasje skildra bossrom for bueiningane i felt B7. I høve postlevering er ikkje dette dokumentert og vi ber om ei avklaring på korleis dette er tenkt løyst.

### **VA-rammeplan (pkt 2.2 i reguleringsføresegna jf. pkt 2.9 Avrenning)**

Det ligg ikkje føre godkjent VA-rammeplan, jf. pkt. 2.2, dette må ligge føre innan det kan gjevast IG.

### **Brannsikring (pkt 2.7 i reguleringsføresegna)**

Det skal ligge føre godkjenning frå brannstyresmaktene i kommunen innan det kan gjevast rammeløyve jf. pkt. 2.7.2.

### **Dispensasjon**

Ved gjennomgang av søknad finn vi følgjande tilhøve som krev dispensasjon frå reguleringsplanen for området:

1. Mindre tal parkeringsplasser i parkeringsgarasje enn det som er kravd i føresegn pkt. 3.5.1.
2. Bruk av gjesteparkering f\_PP1 jf. pkt. 4.4.1, for å dekke inn underdekning i parkeringsgarasje.
3. Vi er ikkje kjend med plassering av skildra fjellskjæring/terrengmurar og heller ikkje omfanget/plassering av fylling synt på situasjonsplan datert 10.11.14. Plassering av fylling, fjellskjæring/terrengmurar er truleg i strid med regulert byggegrense og krevje dispensasjon.
4. Plassering av trapp/snarveg er i strid med regulert byggegrense.

Punkt 3 og 4 er synt i landskapsplanen/illustrasjonsplanen som er referert til i pkt. 2.3.3, 2. punktum, men er ikkje regulert og ikkje direkte omhandla/gjeve unntak for plassering i føresegn til planområdet.

- Søknad om dispensasjon skal nabovarslast.

#### **Radon (pkt. 2.6 i reguleringsføresegna)**

Vi ber om at radon tiltak for del av blokk C som ligg på terreng vert skildra.

#### **Privatrettslege tilhøve**

Planområda; f\_PP1 samt o\_GV1 og offentleg sti mellom o\_KV og busshaldeplass (planområde #3 jf. pkt. 7.1.2). Nemnde planområde ligg på kommunal grunn på eigedom gbnr. 188/793. Det gjeld berre for delar av f\_PP1.

- Med omsyn til f\_PP1 må arealet enten erhvervast frå Lindås kommune, evt. må det ligge føre tinglyst privatrettsleg avtale med rett til bruk av grunn. Tilhøva må avklarast før det vert gjeve rammeløyve.
- Det må og ligge føre avtale med grunneigar (Lindås kommune) av gbnr. 188/793 for opparbeiding av o\_GV1 og offentleg sti mellom o\_KV og busshaldeplass (planområde #3 jf. pkt. 7.1.2).

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pkt. 4.1 i reguleringsføresegna)**

Vi gjer merksam på at opparbeidingsplanar for alle tiltak som har kontakt med offentlege vegar må vere godkjent på førehand av vegstyresmakene før arbeid kan ta til.

Vi gjer vidare merksam på rekkjefølgjekrav om opparbeiding av opphøgd gangfelt over Lonsvegen etter tilvising frå Teknisk etat, jf. pkt 2.10.1, det kan ikkje gjevast mellombelsbruksløyve/ferdigattest før denne er etablert.

#### **Uavhengig kontroll**

Vi gjer merksam på at det for tiltak i tiltaksklasse 1 er krav om uavhengig kontroll av fuktsikring og luftteitleik i nye bustadar og at det i tiltaksklasse 2 er krav om uavhengig kontroll av prosjektering for områda; bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og branntryggleik, jf. SAK10 § 14-2.

#### **Innsending av dokumentasjon**

Kommunen ber om at ovanstående punkt vert dokumentert/avklart og sendt inn samla innan 10.04.15. Vi gjer merksam på at brevet ikkje er uttømmende og vil be dykk å gå gjennom søknad på nytt før innsending. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka arkivert utan vidare handsaming. Når saka er arkivert utan handsaming må det sendast inn full ny søknad.

Sakshandsamingsfrist

Tidsfristar for sakshandsaming går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1. Søknaden var ikkje komplett ved innsending. Tidsfristane vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. SAK § 7-2 (1).

#### Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

#### *Til dykkar informasjon*

*Vi gjer merksam på at områda f\_RA og f\_POST gjennom føresegna er reservert for felt B6 . Bruk av desse områda for felt B7 vil avvike frå reguleringsplanen og vil og krevje dispensasjon.*

*Planområda; f\_RA og f\_POST ligg på kommunal grunn på eigedom gbnr. 188/793. Vi gjer merksam på at etablering av desse områda vil medføre at utbyggjar av B6 må sikre rett til bruk av grunn eller erverve arealet frå kommunen.*

*Vi gjer vidare merksam på at det, grunna tiltaket sin storleik og manglar avdekt ved søknad, vil verte aktuellt å gjennomføre tilsyn i saka ved seinare høve.*

Med helsing

Tor Hegle  
avdelingsleiar byggesak

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

#### **Kopi til:**

ORION PROSJEKT AS

Nesttunvegen 111

5221

NESTTUN

#### **Mottakarar:**

OG ARKITEKTER AS

Postboks 23

5819

BERGEN