



Advokat Kjell-A Helland
Pb. 594 Sentrum
5806 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/111 - 15/3804

Saksbehandlar:
Tor Hegle
Tor.Hegle@lindas.kommune.no

Dato:
18.02.2015

Mangel i søknad om dispensasjon frå krav til antall parkeringsplassar - gbnr 188/633 Gjervik ytre

Eg viser til mottatt søknad om dispensasjon med vedlegg, datert 27.10.2014. Søknaden gjeld dispensasjon frå krav til parkering og omfattar reduksjon frå 48 til 41 p-plassar. Det er manglar ved søknaden, og søknaden sin karakter må avklarast.

Avklaring av adgangen til dispensasjon

Søknaden om dispensasjon er er noko uklar med hensyn til om den er lagt fram som eit nytt tiltak - og legg opp til eit fråvik - frå dei konkrete vilkåra som er fastsett i dei byggeløyvene som er gitt for tiltaket. Vidare er det søkt om dispensasjon frå pålegg som vilkår.

Forholdet til dispensasjonsadgangen, både heimel og vilkår, må vurderast ved en endelige behandlinga etter at retta søknad er kommet inn.

Vi vil her kort omtale den problemstillinga som reisast:

Vi kan ikkje sjå at Pbl§19.2 gir grunnlag frå konkrete vilkår satt i vedtak om byggeløyve og/eller pålegg. Dispensasjonsadgangen gjeld føresegner fastsatt i - eller i medhold av plan og bygningslova.

Vedtaka er tufta på dågjeldande reg.plan som er gjeldande for eigedomen. Løyvene og deira vilkår er framleis gjeldande.

For det høve søknaden skal oppfattast som ein endringsøknad må den ynskte endring eventuelt avklarast gjennom «søknad om endring». Endringa må i så fall forholde seg til gjeldande arealplan. Det vert her vist til uttale frå KMD sin prinsippfråsegn/tolking i sak 14/5456-2, datert 10.10.2014.

Endringa må mellom anna femne søknad om dispensasjon frå parkeringskrava i gjeldande plan. Søknad om endring må sendast inn av ansvarleg søkjar. Tidlegare ansvarleg søkjar trakk ansvarsretten sin i brev av 28.03.2012. Kommunen har ikkje fått tilsendt søknad om ansvarsrett frå ny ansvarleg søkjar.

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



Søknaden og dispensasjonen må nabovarslast.

Byggesøknaden er behandla i 2002, bruksendringa i 2003. Gjeldande plan vart vedtatt 25.02.09. Søknad om endring etter dette må følgje gjeldande plan.

Bygget ligg i område B/F/K5. Her gjeld føresegnene sin §2f (parkeringsvedtektene der krav om 5% Hc-plassar er omtalt) + (§10, 3.ledd der det går fram at BYA ikkje skal vere over 75%. I BYA inngår parkeringsareal).

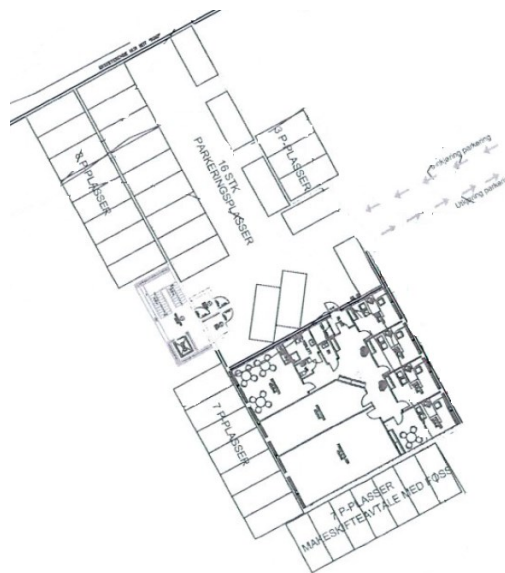
Lindås kommune har eiga parkeringsvedtekt til Pbl, sist endra 21.06.2001. Etter desse skal eksisterande bygning ha 48 p-plassar (der 3 av desse skal vere Hc-plassar). Dette ut frå godkjente byggeteikningar, der parkeringsarealet mellom anna er rekna ut frå produksjonareal i kjellaren på 83 m². Vi er ikkje gjort kjent med om planane med rombruken er endra. Ein eventuell søknad må relaterast til godkjente teikningar eller om den omfattar endra bruk av lokala.

Bygge og deleforbod.

Kommunen har sett i gang arbeid med områdeplan på staden. Kommunestyret har i sak 132/10, den 05.05.2010, nedlagt bygge- og deleforbod etter Pbl§13-1. Forbodet vart forlenga i KS sal 48/14, den 02.04.2014 for 1 år frå dato, etter Pbl§13-3. Ny sak om vidare forlenging er starta opp.

I arbeidet med planen skal forholdet til parkering stettast. Ei søknad om endring vert ramma av bygge og deleforbodet då behandling av søknaden vil røre ved dei vurderingane som blir gjort i planarbeidet. Søknad om dispensasjon frå bygge- og deleforbodet må omsøkjast og varslast på vanleg måte.

Situasjonskart med påteikna eigedomsgrense.



Om anna manglande utgreiing.

Opplysningar som er relevant for at søknaden for at den skal kunne behandlast ut frå ei heilskapleg vurdering. Dette gjeld mellom anna rettsstatus på alle parkeringsplassar.

- 1) Ein del av parkeringsplassane er knytt til privat avtale med Gbnr 188/346 ved Foss Eigedom, datert 15.05.2002.
Både i førre og noverande dispensasjonssøknad er det vist til Dykkar brev av 31.01.13., er det lagt ved Utenrettsleg avtale av 07.01.2013., som dokumentasjon for privat avtale med Gbnr 188/346. Dokumentet manglar signatur av partane, og er i søknaden halden fram som av vesentleg karakter for opplysning i saka.
Situasjonskartet som er lagt ved dette brevet manglar påførte eigedomsgrenser.
Vidare er det i brevet av 31.01.13., opplyst om ein rettsprosess som i samsvar med det usignerte vedlegget er stansa i 6 månader, rekna frå 09.01.13. (sak 12-056588TVI-NOHO/). Det er ikkje opplyst om status av denne prosessen.
Vi etterspør igjen status på rettsprosessen. Dette for å få avklart om dei 15 plassane på austsida og 7 på sørsida av eigedomen, tilsaman 22 plassar er tilgjengelege i bruk.
Dette har verknad for vurdering av søknaden.
- 2) Ei anna del av parkeringsplassane, som er plassert i kjellaren er knytt opp til mellombels bruk av tilkomst over Gbnr 188/370. Det er tidlegare bedt om tilbakemelding på om det ligg føre planar om tilknytning direkte til Kvassnesvegen, slik denne mellombelse avtalen legg opp til. Dette er også opplysningar som har verknad for vurdering av søknaden.
- 3) Kommunen ga løyve til bruksendring av kjellar den 07.04.2003, DS 92/03, på grunnlag av opplysningar i søknaden om at naudsynte parkeringsplassar var sikra.
Søklar la fram avtale med Gbnr 188/737 av 15.01.2003.
Ein ber om tilbakemelding kva tid (dato) leigeavtalen vart oppsagt/ikkje lenger var gyldig.

Evt. Søknad om endring.

Ved søknad om endring og dispensasjon må det vedleggast ein situasjonsplan der alle sikre p-plassar er skildra, - og - at tilgjenge på plassane blir dokumentert ved at det leggast fram tinglyst erklæring på rett til bruk at desse utan tidsavgrensing.

Gjeldande plan vart vedtatt 25.02.09. Føresegnene sitt pkt.f) gir høve til å etablere avtale om finansiering, drift og bygging av felles P-hus.

Anna

For ordens skuld påpeikast at behandlinga av dispensasjonssøknaden ikkje omfattar dei forhold knytt til byggesaken som er informert om frå oss til eigar av eigedomen i møttestadfesting av 27.03.12, eller andre forhold i samband med byggesaka som er under vurdering i forlenginga av dette.

Kommunen er kjent med at det er konflikt knytt til makeskifteavtalen av 15.05.2002.

I påvente av ei løysing av konflikten har kommunen avventa å følgje opp gjeldande byggeløyve.

Svaret grip ikkje inn i kommunen sin adgang til å følgje opp dei påpeikte forhold og andre mangelsforhold ved tiltaket på eige initiativ.

Om vidare saksprosess.

Kommunen har ikkje no tatt stilling til dei spørsmåla som søknaden reiser eller om vidare saksbehandling kan ha trong for fleir spørsmål og dokumentasjonskrav. Dette vil ein kome tilbake til.

Dersom manglane ikkje er stetta innan 8 veker frå dato, blir behandlinga av søknaden avslutta og arkivert ubehandla.

Med helsing

Tor Hegle
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Advokat Kjell-A Helland

Pb. 594 Sentrum 5806

BERGEN