

Bergen 17.03.14

Lindås kommune
Byggesak
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

TILBAKEMELDING PÅ REFERAT FRA LINDÅS KOMMUNE DATERT 12.02.14

Grunnet dataproblemer 21.02.14, vil IG søknad ikke bli innsendt før etter vinterferien. Dette er også ordfører May Eva Sandvik orientert om.

Innledningsvis vil vi bekrefte at mindre avvik vil bli rettet (på utomhusplanen) og justert/utbedret på området (felt 6). Ig søknad forventes innsendt uke 12

Forholdene dette primært dreier seg om er:

- FGV1 og vei 11.
- 2 stk. murer (ca. 15m²) som er plassert i FG (fellesgrønt) FG3 og FG 17.
- Vei 8 (justering) med tilhørende FG3, (felles grønt 3), P2 (parkering 2) PS2 (post og søppel 2).
- FG5, FG6 og FG7.
- Fjerning av (godkjent) trapp v/ bolig13-16

Vi har i vårt tilsvarende (vedlagt sidene 1-13) kommentert punkt for punkt (kommunens referat) med henvisning til den enkelte byggesak.

Den innsendte søknaden om igangsetting av utomhusplanen vil omtale de samme forhold som i våre kommentarer.

I Kommunens referat fremkommer det (etter vårt syn) en del gjentakelser. Vi har i disse tilfellene valgt å henvisne til de kommentarene våre som omhandler dette.

Vi har forståelse for Lindås Kommunes ønske om at forannevnte forhold kommer på plass så snart som mulig og utbygger har tatt dette til etterretning og har startet med utbedringene.

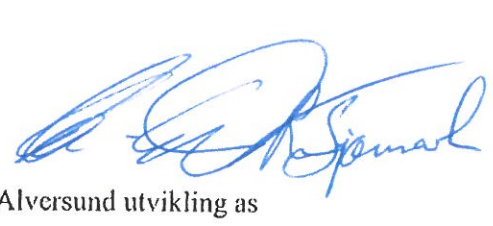
Vi vil anmode kommunen til å forholde seg til inngåtte avtaler (05.09.11) og ferdigstille de enkelte søknader som er innsendt for felt 6 og 7. Ved å unnlate å gjøre dette vil det få store konsekvenser bla. for de respektive utbyggere og deres ansatte.

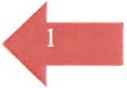
Vedlegg: Kommentarer til kommunens referat av 12.02.14 sidene 1-14.
Vedleggene 1-9 relatert til kommentarene.

Med vennlig hilsen


Arkiton AS


Plett as


Alversund utvikling as



Referat frå møte 12.02.14
Hilland Vest, Felt 6

Deres kommentarer er skrevet med sort
Arkiton sine kommentarer er skrevet med rødt

Møte ble holdt 12.02.13, og starta med felles synfaring i felt 6 kl. 9.00. Etter synfaringa vart det gjort gjennomgang av avvik i høve til rekkefølgekrava i planføresegnene, utbyggingsplan, utomhusplan og løyve. Inndeling i bokstavar og tal er gjort for å gje referansepunkt i referatet.

Deltakarar

Arne Abelsen, Christian Fuglseth, Arne Helgesen, Atle Dingen, Tor Hegle, Benjamin Hicks, Siril Sylta. Rådmann Hogne Haugsdal og fungerande ordførar May Eva Sandvik deltok på synfaringa.

Gjennomgang av avvik. Møte på rådhuset fra ca. 10.30.

- a- Gjennomgang av avvik og kva som må rettast opp/ferdigstillast.
- b- Føremål: Tilverke å retta opp avvik i høve til utbyggingsplan og utomhusplan. Sikre gode buforhold for dei som bur/skal bu i området. Attståande arbeid må fullførast og ferdigstillast.
- c- Det er bare gitt rammeløyve for utomhusplanen. Det må søkast om IG for alle tiltaka her.
- d- Det vart opplyst i starten av møtet at det var dei største/vesentlegaste avvika som vart tatt opp på møtet.
- e- På møtet vart det opplyst at referatet skulle sendast deltakarane for tilbakemelding.
- f- På møtet vart det ikkje tatt opp den vidare utbygginga i området som er knytt til oppdatering av rekneskap for tal på einingar (avgrensing) som kan ha kloakkutslepp til eksisterande offentleg anlegg. Det var heller ikkje tatt opp manglande tilbakemelding fra Ansvarleg søkjar på **krav om å legge fram arealrekneskap** i samsvar med den rettleiar for grad av utnytting som er skildra i løyve til utomhusplan. Manglande rekneskap reknast som eit avvik.

Kommentar til f :

Arealregnskap sendes inn ved hver byggesøknad. Det kan opplyses om at arealet i godkjent plan er 17300 daa. Vi viser også til vårt brev av 17.10.08 som blant annet omhandler dette tema. Vi skjønner ikke kommunens utsagn «Manglande rekneskap reknast som et avvik» Dette regnskapet følger hver byggemelding og danner grunnlaget for tillatelse og ferdigattest. Noe som er gitt i alle byggesakene 1-16 og 22-25.

1. Arkiton meiner at veg 11 var omsøkt og handsama i den einskilde byggesaken.

Kommentar til punkt 1,

Vei 11 er nå senket , vi vil imidlertid 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 01.06.10 vises det blant annet til at «tiltaket skal plasseres i samsvar med situasjonsplan datert 25.03.10 (vedlegg 1) I dette vedlegget er høydene på vei 11 oppgitt og godkjent. Vi har allikevel valgt å redusere høyden på veien for å komme kommunen i møte.

Vi viser også til reg.bestemmelsene :

«I reg. bestemmelser for felt 6, §2 Plankrav, 2.1.1 står det :

«Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en bebyggelsesplanmed kotert situasjonsplan som viser avkjørsler,.....interne gangveier ...»
«Alle bygg skal tilpasses terrenget.....skal også omfatte naboarealet til tomten.»

Med bakgrunn i forannevnte er vi av den klare oppfatning at FG og FGV er ivaretatt gjennom gjeldene plan og den enkelte byggesøknad.

Det vises også til innsendte profiler datert 07.08.08, (vedlegg 2)
På nevnte situasjonsplan og profiler ligger vei 11 på kote + 40.
Det er gitt ferdigattest på dette tiltaket som omsøkt, (vedlegg 3).

I nevnte ferdigattest vises det til punkt 4 «Avtale mellom Arkiton AS og driftsavdelingen datert 05.11.09, (vedlegg 4).

Denne avtalen av 05.11.09 er ikke oppfylt av kommunen som nå har stoppet videre saksbehandling av de enkelte søknader. En slik stopp(urettmessig) påfører de aktuelle aktører unødvendige tap som kunne vært unngått hadde kommunen holdt seg til den inngåtte avtalen.

2. Kommunen meldte tilbake at veg 11 var behandla som ein del av utomhusplanen. Det vert her vist til søknaden for bustad 1-4, der det går fram at det berre er bustad bygget som er omsøkt.

Kommentar til punkt 2

Dette medfører ikke riktighet. Se forrige avsnitt.

Krav om utomhusplan kom i referat av 19.10.12, datert av oss 29.10.12 og korrigert av Einar Urheim og Benjamin Hicks 06.11.12, (vedlegg 5)

3. Det ligg føre byggeløyve til veg 8 og 9 i sak 2009/2562 som gjeld VA – anlegg, regulert som felles avkøyrsløye, veg 8 og 9.
Desse vegane er det ikkje søkt mellombels bruksløyve eller ferdigattest for.

Kommentar til punkt 3

Søknad om midlertidig bruksattest vil bli innsendt for vei 8 og vei 9. Ferdigattest for vei 8 vil bli innsendt når eksisterende trapp ved vei 8 er erstattet med tre trapp, og justering av vei er utført.

4. Det må sendast inn søknad om mellombels bruksløyve for veg 8 og 9. Det må eventuelt søkast om endring dersom det går fram avvik frå det som er godkjent i løyve sak 2011/598. (i sak 2011/598 er det gitt dispensasjon for endra plassering for dei næraste meterane av tilkomsten inn til garasjeanlegget under bustad 13-16).

Kommentar til punkt 4

Søknad om midlertidig bruksattest vil bli innsendt for vei 8 og vei 9.

I dispensasjonen som er gitt mtp. endret tilkomst til garasjeanlegg står det : «**justering av tilkomstveg til garasjeanlegg**» **Det står ikke det som dere skriver her i referatet « dei næraste meterane av tilkomsten» Se for øvrig våre kommentarer til samme punkt på side 8, kommentarer til punkt 10.**

b.) Utomhusplan

Arkiton meiner at det er søkt om utomhusareal FG, FGV osv. i den enkelte byggesaken.

Kommentar til punkt 1, utomhusplan:

Viser her til side 2 , kommentar til punkt 1

2. Det er gjeve rammeløyve for utomhusplan den 05.05.2013 i sak 2012/2458. Det er ikkje søkt igangsettingsløyve for tiltaka innanfor utomhusplanen. Utbyggjar tek sjølv stilling til om det skal søkast igangsetting for heile utomhusplanen eller delar av denne.

Kommentar til punkt 2, utomhusplan:

For å imøtekomme kommunen vil vi sende inn søknad om igangsetting av utomhusområdet og justere en del av de forhold som kommunen har kommentert i ettertid av at byggesaken er avsluttet.

All den tid boligene 1-16 er byggemeldt og ferdigattest er utstedt samt at vi mener rekkefølgekravene er på plass, med noen mindre justeringer, så skulle en søknad om igangsetting av uteområdene være unødvendig. (Kfr.§ 2, 2.1.1)

Vil her vise til ordlyden i igangsettingstillatelsen datert 19.11.2010 til bolig 5-8 punkt 7, siste setning: «Er ikkje anlegget opparbeid før det vært gjeve bruksløyve vert dette ført som merknad i bruksløyve».

Vi har ikke sett nevnte merknader i «bruksløyvene» og ferdigattester er gitt.

3. Utomhusplanen gjeld søknad om opparbeiding av rekkefølgekrava i utbyggingsplanen for felt 6 med einskilde tiltak innanfor areala avsett til bustad. Det vert vist til vedlagte matrise som syner kva rekkefølgekrav som skal vera stetta i høve til den etappevise utbygginga.

Kommentar til punkt 3 utomhusplan:

En søknad om IG for utomhusplanen vil bidra til at mindre avvik blir justert og at rekkefølgekravene blir utført i henhold til godkjent plan.

4. Alle FG (felles grønt) må anleggjast i samsvar med utbyggingsplanene og dei godkjente avvika i rammeløyve for utomhusplanen.

Kommentar til punkt 4, utomhusplan:

Der dette ikke er utført vil dette bringes i orden.

5. Eventuelle utførte tiltak plassert på felles grønt som ikkje godkjent, er det grunneigar sitt ansvar å rette opp. Utomhusplanene ligg på gbnr. 134/471 som er eigd av Plett AS.

Kommentar til punkt 5, utomhusplan

Plett as vil kontakte seksjonseierne og prøve å få dette på plass
Tiltak som er utført på fellesarealer av den respektive seksjonseier svarer seksjonseier selv for, (vedlegg 6), videre vises det til kommunens vedtak om seksjonering, (ikke vedlagt). .

6. Felles lekeplass skal opparbeidast i samsvar med planføresegner pkt. 13.4. Skal vere klargjort for utstyr før ferdigattest kan bli gitt.

Kommentar til punkt 6, utomhusplan

Lekearealene er opparbeidet med nødvendig jordutlegg, det vises til punkt 13.4 og 2.6.1 i reguleringsbestemmelsene.

7. Areala avsett til felles grønt skal jordslåast og verte tilsådd, jf. Planføresegner punkt 13.5.

Kommentar til punkt 7, utomhusplan

De fleste FG (felles grønt) arealer er jordslått og tilsådd.

c) Bustad 1-4

- 1) Offentleg gangveg GV1 er ikkje opparbeidd. Opparbeiding av denne er ikkje søknadspliktig såfremt den vert bygd i samsvar med utbyggingsplanen og vert bygd i samsvar med kommunen sine tekniske krav. Teknisk drift skal godkjenne gangvegen. Nivået på GV1 skal følgje nivå på veg 11 og hovedveg i samsvar med utbyggingsplanen.

Kommentar til punkt 1. bustad 1-4

Nevnte gangvei vil bli justert, nivået på GV1 vil følge vei 11. Se for øvrig kommentaren til samme forhold punkt 1 på side 2 og vedleggene 1-5.

2. Veg 11 må senkast i samsvar med regulert kotehøyde.

Kommentar til punkt 2, bustad 1-4

Igjen viser vi til punkt 1 side 2 og punktet over.

- 3.) FG1 (på nordsida veg 11) er teke i bruk av eigarane av bustadane her. Grunneigar må sikre at areala vert opparbeidd i samsvar med plan. Det er såleis grunneigar sitt ansvar at tiltak som hindrar dette vert fjerna.

Kommentar til punkt 3. bustad 1-4

Det omtalte arealet er tatt i bruk av boligene tilhørende felt 4. (boligene 1-14) Seksjonseierne av felles grønt FG1 er beboerne i boligene 1-4. Vi har justert vei 11 noe mot syd., følgelig mener vi at dette forholdet kan være som det er. Justeringen fremkommer på utomhusplanen .

4. FL1 og FL2 må opparbeidast i samsvar med krav i utbyggingsplanen punkt 13.4 der det går fram at «lekeareal anstilles og ferdigstilles klargjort for utstyr før ferdigattest kan gis». I situasjonsplanen må det gå fram kotar for planert terreng for FL1 og FL2.

Kommentar til punkt 4, bustad 1-4

FL1 og FL2 var ved søknad om ferdigattest(for bolig 1-4) jordslått og tilsådd. Vi vil imidlertid endre noe på dette når vi justerer FGV1.

5. Gangveg FGV1 er ikkje plassert i samsvar med utbyggingsplanen. I søknad om igangsetting må det leggjast ved snitt og profilar av FGV1 og FL1 og FL2. Det vert her vist til profilane som følgjer utbyggingplanen Felt 6, av 30.10.07, der høgdekote for FGV i Profil P11 er sett til kote 39. Terrenget i området er vist med variasjon for kote 39 til 40, jfr. Profil P4.

Kommentar til punkt 5, bustad 1-4

Dette punktet er svart på tidligere under punkt 1 side 2. Nødvendig justering av FG1 vil bli utført.

6. Område for felles post og bosstativ PS1 er tilrettelagt frå Arkiton, men nytta til noko anna fra bebuarane. Ei god og enkel løysning og markere områda for post/søppel, samt merke opp parkeringsplassar.

Kommentar til punkt 6, bustad 1-4

Dette er seksjonseieres ansvar. Vi vil imidlertid anmode beboerne om å forholde seg til planen.

7. Natursteinsmur mot FG17 er bygd høgare enn omsøkt, målt høgda ca. 1,5 meter. Utbyggar melder tilbake korleis avviket skal rettast.

Kommentar til punkt 7, bustad 1-4

Nevnte mur er vist på den nye utomhusplanen med feil kotehøyde. Den korrekte høyden skal være 1,5 m. Når vei 11 er senket er muren senket tilsvarende. Dette vil bli revidert på utomhusplanen.

d) Bustad 5-8:

- 1) På nordsida av bustad 5 er det etablert tilkomst ut i kommunal veg – i strid med plan. Denne er etablert av nye eigarar. Tilkomsten er lagt over felles grunn (FL2). Grunneigar av fellesareale Gb.nr 134/471 har ansvar for å rette opp avviket. (Ta det opp med dei aktuelle og få retta opp)

Kommentar til punkt 1, bustad 5-8

Her har seksjonseierne tatt seg til rette. Dette er kommunen orientert om gjennom svarbrev fra Arkiton as. Vi er av den klare oppfatning av at kommunen selv må komme med et pålegg til den respektive seksjonseier.

- 2) Arkiton melder at det har vore kontrollmåling på bustad 5-8 i høve til plassering mot offentlig veg. Dette skal sjekkast opp. Kontrollresultata har konsekvensar for plassering av FGV3, P2, snuhammar, Veg 8 – og desse sine funksjonar m.v.

Kommentar til punkt 2, bustad 5-8

Plassering av boligene 5-8 er kontrollmålt og er vist på situasjonsplan og nå ny utomhusplan. FGV 3, P2, snuhammer og vei 8 vil bli noe justert. Igjen viser vi til § 2, 2.1.1 i reg. bestemmelsene.

- 3) FG3.
Hekk planta på FG3 og FL2 er planta av private. Dette er etablert på areal avsett til felles grønt(FG.) Grunneigar av fellesarela gbnr 134/471 har ansvar for å rette opp avviket (Ta det opp med dei aktuelle og få retta opp).

Kommentar 3 , bustad 5-8

Se vår kommentar om dette på side 6 , kommentar til punkt 1 , bustad 5-8.

4. Grøntareal FG3.
Det er lagt asfalt over område for FG3. Må rettast i samsvar med utbyggingsplan.

Kommentar 4 - se kommentar 3 , bustad 5-8 side 6

FG vil bli noe justert. Asfalt på FG3 vil bli fjernet.

5. Støttemur på bustad 5-6 som er lagt over FG3 må fjernast.

Kommentar 5, bustad 5-8

Denne vil bli forsøkt fjernet. Vil minne om at ved søknad om ferdigattest var muren Inntegnet på situasjonsplanen. Ferdigattest ble gitt.

6. FG4.
Trapp og mur etablert på FG4: Alt skal fjernast og opparbeidast i samsvar med utbyggingsplanen. Eventuelle nye konstruksjonar plassert oppå hovedrørledninger må avklarast med driftseining.

Kommentar til punkt 6, FG4

Dette vil bli utført. **(Vil imidlertid nevne at ferdigattest er gitt og at det er et krav kommunen kommer med 15 mnd.etter ferdigattest)**

7. FG5
FG5 må opparbeidast i samsvar med det som er godkjent i rammeløyve for utomhusplanen.

Kommentar til punkt 7, FG5

Vei på oppsiden av boligene 22-25 er fjernet. kfr Utomhusplan.

8. Lindås kommune meiner det er avvik i høve til plassering og storleik for areala for Veg 8, GV3 og P2 i høve til våre kart og fotos, som illustrert i møte.

For Veg 8, GV3 og P2 skal det utførast kontrollmåling i høve til plassering og storleik i forhold til utbyggingsplanen.

Kommunen ber om tilbakemelding når kontrollmåling er utført. Plassering av Veg 8 og P2 skal vere i samsvar med kotehøgder i utbyggingsplanen.

Kommentar til punkt 8

Vil minne om kommunens dispensasjon av tilkomstvei 8. Her sies det i disp. vedtak: «justering av tilkomstveg». Nevnte justering har også berørt FG3 , FG4 , PS2 , P2 og trapp.

I tillegg viser vi til kommunens uttalelse i igangsettingsløyve for 5-8 «Parkeringsplass for bygg 5-8 må utførast slik at snuing på plassen ikke hindrer trafikk på tilkomsten til bygg 9-12 og den videre utbygging innanfor» (vedlegg 9)

Vi har tatt hensyn til dette ved utarbeidelse av planen også etter at justeringen har funnet sted. En slik justering av veitilkomsten har medført mindre endringer i FG3, FG4, P2 , PS2 og snuhammer. Nevnte forhold er nå vist på utomhusplanen som sendes inn i forbindelse med IG søknad av utomhusplanen.

Vi viser også til situasjonsplanen fra oss datert 18.06.10, stemplet hos dere 30.06.10. Her godkjenner dere de angitte kotehøyder som fremkommer. I forbindelse med «justering av tilkomstvei» (vei 8) har vi senket deler veibanen slik det fremkommer på revidert utomhusplan etter kontrollmåling utført av Anko as.

9. Snuhammar på veg 8 må etablerast i samsvar med utbyggingsplanen.

Kommentar til punkt 9

Se forrige punkt over.(punkt 8)

10. Den delen av Veg 8 som ligg dei siste metrane inn til garasjeanlegg P3 er godkjent endra i høve til det som er vist i utbyggingsplanen. Resten av vegen må følgje utbyggingsplanen.

Kommentar til punkt 10

Deres ordlyd i punkt 10, er ikke i samsvar med ordlyden i dispensasjonsvedtaket som sier : «Dispensasjonen gjeld, justering av tilkomstveg til garasjeanlegg.....»

Kontrollmålinger er utført og fremkommer på justert utomhusplan.

e) Bustad 9-12:

- 1) Avvik knytt til FG2 der det er ført gangsti og oppført mur ut på felles grøntareal, vart delvis omtala på møtet.

Kommentar 1 , bustad 9-12

Murer som dere omtaler går ut i FG2 er ifølge vår situasjonsplan vist ved byggemelding. Denne er godkjent og ferdigattest gitt. Følgelig er vi av den oppfatning at dette blir stående..

f) Bustad 17-21

- 1) Frå utbygger er det skissert overtaking for desse i midten av mars.

Kommentar 1, bustad 17-21

Det er viktig å presisere viktigheten av at fradelingen blir utført fortløpende slik at utbygger ikke blir unødig hindret i sin fremdrift.

- 2) Frå utbygger vart det sagt at ein ikkje vil klare å opparbeide parkeringsanlegget i P4 før bustadane er klar for overtaking.

Kommentar 2, bustad 17-21

Som nevnt på befaringen er det behov for midlertidig p. plass til 17-21. Dette vil vi vise på utomhusplanen ved søknad om midlertidig / ferdigattest.

- 3) Utbygger vil asfaltere veg 9 fram til planlagt bustad 30-34.

Kommentar til punkt 3, vei 9, bustad 30-34

Dette vil bli utført omgående.

- 4) Utbygger vil ikkje sende inn søknad om bruksløyve for desse bustadane før FG6 og FG7 og FG4 er opparbeidd.

Kommentar til punkt 4, FG og FG4

Det er riktig.

- 5) Støttemurar kan godkjennast som «as built» teikningar, jf. Rammeløyve datert 14.08.2013.

Kommentar til punkt 5, støttemurer.

Høres greit ut.

6. Det vart skissert frå utbygger at parkering for desse må skje ved mellombels parkeringsløyving ved framtidig bustad 30-34.

Kommentar til punkt 6, mellombels parkeringsløyving v 30-34

Det er riktig. Nevnte punkt er kommentert tidligere i dette brev.

7. Lindås kommune ber om kontrollmåling av plassering av bustad 17-21.

Kommentar til punkt 7, kontrollmåling av 17-21

Denne er kontrollmålt og nevnte måling vil bli innsendt ved søknad om ferdigattest.

g) Om Mellombels bruksløyve for bustad 17-21.

I etterkant av møtet vert det her meldt at Lindås kommune kan vere positive til å gje dispensasjon frå rekkefølgekrava for at det kan gjevast mellombels bruksløyve for 17-21 dersom følgjande krav vert stetta:

Kommentar til g, mellombels bruksløyve bustad 17-21

Utbygger er svært takknemlig for denne tilbakemeldingen. Utbygger er imidlertid helt avhengig av ferdigattest. Det er kun ferdigattest som bidrar til fullt og helt oppgjør mellom kjøper og selger. Arbeidet med å utføre rekkefølgekravene er igangsatt og vil bli utført fortløpende. Vi vil anmode kommunen om å vise smidighet i denne byggesaken til beste for alle parter.

- 1) Plassering og funksjon for veg 8 m/snuhammar må vere avklart. Bruksløyve på veg 8 må vere gitt.

Kommentar til punkt 1:

Dette punktet er omtalt tidligere i brevet på side 7, kommentar til punkt 8.

- 2) Skrenten må langs Veg 8 og langs kommunal veg sikrast forsvarleg.

Kommentar til punkt 2

Denne vil sikres forsvarlig.

3. FGV4, FGV5 og FG6, FG7 og PS3 skal vera opparbeidd og ferdigstilt i samsvar med utbyggingsplanen. Det må liggja føre igangsettingsløyve og mellombels bruksløyve for denne delen av utomhusplanen.

Kommentar til punkt 3 , FGV4 , FGV5 , FG6 , FG7 og PS3

Dette vil bli utført.

- 4) FL3 skal vera opparbeidd og ferdigstilt i samsvar med plan. Viser her til profilane i utbyggingsplanen som viser planlagt høgdeplassering på ca. kot +22.

Kommentar til punkt 4, FL3

Hverken godkjent bebyggelsesplan eller utomhusplanen viser kotehøyde på FL3. Følgelig vil kotehøyden her tilpassast øvrige omgivelser i samsvar med reguleringsbestemmelsene. kfr. 2.1.1, 2.5.1 og 2.6.1

- 5) Mellombels parkering på P5, kan godkjennast på vilkår av at (heile) P5 vert opparbeidd i samsvar med utbyggingsplanen, men at ein ikkje treng legge fast dekke før bustad 30-34 er oppført. Sjølv om P7 ikkje er ein del av etappeplanen vil det ikkje vere tilstrekkeleg P-plassar på P5. Derfor må også P7 opparbeidast.

Kommentar til punkt 5, mellombels parkering på P5

P6 vil bli opparbeidd som delparkering for 17-21 og deler av P6 vil bli midlertidig utvidet til P4 er ferdig bygget. P7 vil ikkje bli opparbeidd da dette ikkje vil vere nødvendig mtp antall biler.

- 6) Søknad om deling og byggeløyve for områda frå bustad 26-48 vert ikkje hansame før rekkefølgjekrava i utbyggingsplanen frå bustad 1 fram til og med bustad 16 er stetta.

Kommentar til punkt 6

Vil her minne om vårt brev av 05.11.09, her leser vi:

«Før igangsetting av boliger inne i felt 6 kan gis, krever kommunen at søknad om Va anlegg er godkjent» Nevnte Va plan er godkjent og således har vi oppfylt kravet som kommunen har satt.

Videre står det :

« Når kommunen har gitt igangsettingstillatelse til VA anlegget, kan igangsetting til den enkelte bolig gis» Vi viser her til løyve til tiltak datert 17.02.10 og Mellombels bruksløyve 07.11.12.

Etter vårt syn misbruker kommunen her sin plikt til å saksbehandle de respektive søknader. Vi miner om at kommunen omtaler brev av 05.11.09 som en avtale mellom Arkiton AS og Lindås kommune (vedlegg 7). Hvis Lindås kommune opprettholder sin uttalelse som omtalt i punkt 6 så er dette et åpenbart brudd på en gjeldende avtale. Det er vårt håp at kommunen kan ha misforstått dette og at de ferdigbehandler innsendte søknader til beste for alle parter.

h) Om ferdigattest for bustad 17-21

- 1) I etterkant av møtet vert det her meldt at – Før det vert gjeve ferdigattest før bustad 17-21 skal alle rekkefølgjekrava i utbyggingsplanen vere stetta, sjå vedlagt matrise. Dette gjeld og alle rekkefølgjekrav som gjeld frå og med bustad 1 og til om med bustad 25. Vilkåra i punkt om mellombels bruksløyve må vere stetta.

Kommentar til punkt 1, om ferdigattest bustad 17-21

Se vår kommentar på side 10, om mellombels bruksløyve 17-21

Som nevnt på befaringen er det nå startet opp arbeider med å justere en del forhold knyttet til rekkefølgekravene. Disse vil bli ferdigstilt fortløpende.

i) Bustad 22-25:

- 1) Arkiton meiner at FGV6 er opparbeidd ved at heile plassen er gruslagt.

Kommentar til punkt 1, bustad 22-25

Denne er ferdig gruslagt.

- 2) Det vart semje om at FG6 og FG7 ikkje er opparbeidd i samsvar med plan.

Kommentar til punkt 2, bustad 22-25

Denne er under utførelse.

- 3) Parkeringsplass for bustad 22-25 er flytta til parkeringsanlegg 3. Arkiton meiner at dette er søkt om i bruksløyve.

Kommentar til punkt 3, parkeringsplass 22-25

I søknad om bruksløyve peker vi på at parkeringsdekningen er i samsvar med plan.

- 4.) I kommunen sitt vedtak om mellombels bruksløyve datert 11.03.13, er løyve gitt på vilkår av mellombels parkering på P3.

Kommentar til punkt 4, mellombels parkering P3

Dette er korrekt.

- 5) PS2: vert meldt frå ansvarleg søkjar at dette vert opparbeidd i samsvar med plan.

Kommentar til punkt 5, PS2

PS2 er i samsvar med byggesaken og dispensasjonen i denne.

j) Vidare framdrift

- 1) Det var semje om at IG- søknad for utomhusplan vert sendt til kommunen snarast. Ansvarleg søkjar vart gjort merksam på at det i rammeløyve av 05.05.13, vart ikkje alt som det var søkt om – godkjent. I tillegg vart det sett ulike vilkår for IG og ferdigstilling.

Kommentar til punkt 1, vidare framdrift.

IG søknad for utomhusplanen vil bli innsendt når noen kontrollmålinger er utført og eventuelle avvik er justert i utomhusplanen.

- 2) Det var semje om at Arkiton skulle melde tilbake om dei meldte avvika i dette dokumentet er akseptert, og korleies rettinga er tenkt gjennomført i framdrift.

Kommentar til punkt 2, vidare framdrift.

I nevnte brev kommer det frem hva vi retter på og hva vi mener ikke vil bli rettet. Vi har begrunnet våre svar.

- 3.) I etterkant av møtet vert det her meldt at Lindås Kommune forventar no ei eskalering i framdrifta for utomhusplanen for dei delar som omfattar bustad 1-16. Ein forventar at utføringa av byggearbeida vert påbegynt seinast i sambande med innsending av søknad om mellombels bruksløyve for bustad 17-21 i pkt.g)

Kommentar til punkt 3, vidare framdrift.

Forhold knyttet til justeringer av fellesanlegg er startet og vil bli fullført fortløpende.

- 4) I etterkant av møtet vert det her meldt at Søknader om løyve for utbygging av nye bustader i felt 6 (bustad 26-34), vil verte sett på vent fram til at rekkefølgekrava i utbyggingsplanen knytt til trinnvis utbygging av bustad 1-16, vert stetta (ferdigstilling av denne delen av utomhusplanen. Søknadsbehandlinga etter dette vil følgje etappeplanen slik den går fram i føresegna.

Kommentar til punkt 4, vidare fremdrift.

Her viser vi til side 11 punkt 6 og våre kommentarer der.

- 5) I etterkant av møtet har kommunen sett at det ligg føre søknad om oppføring av tiltak i felt 7, del 2. Som følgje av planføresegna kan kommunen ikkje behandle denne søknaden.

Kommentar til punkt 5, søknad om tiltak felt 7 del 2

Det er trist å registrere kommunens uttalelse « I etterkant av møtet har kommunen sett at det ligg føre søknad om oppføring av tiltak i felt 7, del 2. Som følgje av planføresegna kan kommunen ikkje behandle denne søknaden.»

Vil først minne om at nevnte søknad ble innsendt fra vårt kontor 11.12.2013. Vi mottok melding fra kommunen om at byggesaken ble mottatt og datert 16.12.2013.

Møtet med kommunen om dette referatet ble holdt 12.02.2014. At kommunen kan komme med en slik uttalelse 2,5 mnd etter at byggesaken er registrert velger vi å tro må bero på en misforståelse. Vi forventer at kommunen umiddelbart ferdigstiller denne byggesaken i tråd med gjeldene avtaler og intensjon i forhåndskonferansen.

Felt 7 er godkjent og i forhåndskonferansen fremkommer følgende :

«Byggesøknad inn – 1-2 mnd, Byggestart i 2013, ferdig ca. august 2014.»
(se vedlegg 7).

I nevnte søknad ble det redegjort for hvordan rekkefølgekravene skal utføres. I denne sammenheng ble det også laget ytterligere en avtale om rekkefølgekravene.

Viser også til referat datert 19.10.12 (vedlegg 5) mellom Plett AS, Arkiton AS og Lindås kommune v/ byggesak, Urheim og Hicks. Her står det blant annet « byggesak er positive til den vidare saksbehandling».

Vi imøteser deres umiddelbare behandling av denne søknaden spesielt med tanke på at forholdene i forhåndskonferansen er oppfylt.

Vi håper at våre kommentarer er i samsvar med kommunens krav om utbedring av de nevnte tiltak .