



Vestlandshus Mjelde AS
Mjeldalen
5286 HAUS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/2387 - 14/7393

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

Dato:
27.03.2014

Mangelbrev - gbnr 137/645 Alver - bustad

Vi viser til Dykkar søknad motteke her 12.03.2014. Før søknaden kan handsamast, må følgjande tilhøve avklarast:

Dispensasjon

Der tiltak er i strid med plan må det gjennomførast ein reguleringsendring eller sendast inn søknad om dispensasjon. Det kan sjå ut som at omsøkte tiltak er i strid med plan:

I reguleringsføresegnene står det at «På planen er det synt maks. utnyttingsgrad 0,35 for områda. (Områda B1 – B3).» Kommunen meiner at denne eigedommen ikkje er ein del av felt B1 –B2, då desse er klart definert i plankart og illustrasjonsplan. Eigedomen er ikkje del av felt B2. Utnyttingsgraden går soleis ikkje fram av plankartet eller reguleringsføresegnene.

Dersom det ikkje er fastsett noko utnyttingsgrad i føresegnene eller på plankartet gjeld fylgjande:

«Dersom de enkelte bygninger innenfor byggeområdet er vist med eksakt plassering og størrelse på kartet anser departementet dette for å tilfredsstillere kravet til angivelse av grad av utnytting. Høydeangivelse for disse bygninger vil da styres av plan- og bygningslovens § 70, dersom planen ikke har egne høydeangivelser. Dersom en detaljert reguleringsplan helt mangler angivelse av grad av utnytting vil planen ikke ha rettslig virkning som grunnlag for utbygging.», jf. Planjuss 2012.

«Etter departementets mening vil bare den del av planen som viser inntegnet bebyggelse kunne være grunnlag for styring av bebyggelsens omfang og utforming. Den øvrige del må endres/justeres dersom den skal gi grunnlag for utbygging.»

I føresegnene til reguleringsplanen går det fram at:

Arealet skal byggjast ut med bustadhus, slik det er synt i illustrasjonsplanen - datert 15.04.99, sist revidert 13.06.00. Bustadene kan vera i to høgder. På tomter der det passar i terrenget, kan det i tillegg byggjast underetasje.



Illustrasjonsplanen er bindande med omsyn til plassering av nye bustadhus, og angir eksakt plassering og storleik på kartet. Det er etter dette fastsett utnyttingsgrad for denne tomten.

Etter det vi kan sjå vert bustaden si plassering i horisontalplanet samt storleik i konflikt med reguleringsplanen med føresegnar. Tiltaket kan ikkje handsamast vidare som byggesak før dette tilhøvet er avklart.

Vi gjer merksam på at «konflikten» mellom plankartet og føresegnene har blitt til ved at det er gjennomført fleire (mindre) reguleringsendringar gjennom mange år. Opphavelag var utnyttingsgraden for bustader (utanom B1-B3) på 0,1-0,15. Denne føresegna har dessverre blitt fjerna. Tidlegare var føresegna om plasseringa i illustrasjonskartet berre eit «bør» krav, dvs. rettleiande . Føresegna har i seinare tid blitt juridisk bindande.

Vi gjer merksam på at kommunen i utgangspunktet er positiv til å avvike frå plasseringa i horisontalplanet og utnyttingsgraden inn til U=0,35 dersom de velgjer å søke om dispensasjon. Søknaden må likevel grunngjevast på vanleg måte.

Nabovarsel

Naboar må varslast på nytt dersom det vert sendt inn ny søknad om dispensasjon.

Naboerklæring

Eigar av gnr. 137 bnr. 579 har gitt samtykke for oppføring av terrasse inntil 2 meter frå tomtegrensa. Vi kan ikkje sjå at det ligg føre samtykkje frå eigar av gnr. 137 bnr. 583 eller eigar av gnr. 137 bnr. 351 (Lindås Tomteselskap AS) for plassering av mur mot nabogrense. Mur med trappekonstruksjon mot vest er vist på situasjonsplanen. Muren aust for bustaden er ikkje vist på situasjonsplanen men er vist på innsendte perspektivteikningar. Samtykkje ev. dispensasjonssøknad frå plassering av tiltaka mot nabogrense må sendast inn.

Situasjonsplan

- Avstanden frå bygningen/konstruksjonar til næraste nabogrense er ikkje vist på situasjonsplanen. Dette gjeld blant anna skildra murar samt terrasse.
- Møneretninga på taket er ikkje skildra på situasjonsplanen.
-

Teikningar

Fasade

- Fasadeteikningane er ikkje merka med omsyn til kva retning dei vert teikna frå (nord, aust, sør og vest).

Søknaden er ikkje fullstendig i samsvar med pbl. § 21-2 og byggesak kapittel 5.

Overnemnde manglar er til hinder for at kommunen kan ta standpunkt til om vilkåra for gi løyve er stetta. Dette må rettast før kommunen kan fatte vedtak i saka.

Rettleiing om gravearbeid

Dersom det vert utført grave- og/eller terrengarbeid langs kommunal veg, gang- eller sykkelveg som følgje av tiltaket, må arbeida godkjennast særskilt av kommunen ved teknisk drift. Dette gjeld all grave- eller terrengarbeid som vert utført nærmare enn 3 meter frå veg kant dersom anna ikkje følgjer av godkjent

reguleringsplan. Ein kan ikkje gå i gang med grave- eller terrengarbeid langs kommunal veg før slik godkjenning ligg føre. Dette til orientering.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak vert gebyrlagt i medhald av kommunen sitt gebyrregulativ. Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

Referanse til gebyrregulativet:	Tal:	Sum:
C.5.2u	1	1.050
Totalt å betale:		1.050

Søknaden er vurdert å vere for mangelfull til at den vert teke til handsaming
Byggearbeida kan ikkje setjast i gang før det er gitt skriftleg løyve frå kommunen.

Frist

Vi gjer merksam på at inntil manglane er ordna, vert saka lagt i ventearkiv. Det vert her gjeve frist til 01.05.2014 for retting av manglar. Viss manglane ikkje er retta innafor fristen, vert saka arkivert uhandsama og utan vidare varsel. Etter denne fristen må det sendast inn ny og komplett søknad vil dersom tiltaket skal handsamast.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Eivind Sjørusen og Linda Hugvik

Nedre Alver 25 D 5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Vestlandshus Mjelde AS

Mjeldalen

5286

HAUS