



Alvsbyhus

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/461 - 15/21045

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

Dato:
03.06.2015

Førebels svar - trong for tilleggsinformasjon - Gbnr 134/379 Hilland

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad journalført 05.03.2015.

Mottakskontroll

Kommunen har kontrollert **delar** av søknaden og finn at den ikkje er fullstendig. Då saka ikkje har vore handsama tidlegare velger vi å sende ut eit brev med omsyn til dei avvika vi har sett i saka. Søknaden kvalifiserar til retur. **Vi vil tilrå at søknaden vert trekt av søkjar.**

Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon/avvikshåndtering:

Søknad om dispensasjon

Vi forstår at det er søkt om dispensasjon for plassering av omsøkte bustad i forhold til punkt 2.2 i føresegnene til planen. Det er opplyst at «Planlagt bustad overskrider regulert byggegrense og vil få 2,2 m avstand frå den nord-vestlige eiendomsgrensen».



På plankartet er det skildra bindande plassering for ny bustad (4 meter frå regulert tomtegrense mot nordvest og 5 meter frå regulert vegkant). Vidare er det vist byggegrense for bustaden mot sørvest og søraust. Dette medfører at bygningens maksimum grunnflate også er regulert.

Omsøkte bustad ser ut til å ha ein heilt annan plassering og større grunnflate enn det som er regulert. Naboar er ikkje gjort kjent med at dispensasjonssøknaden også gjeld plassering av bustaden mot sørvest og søraust. Mot søraust er byggegrensa 8 meter frå regulert tomtegrense.

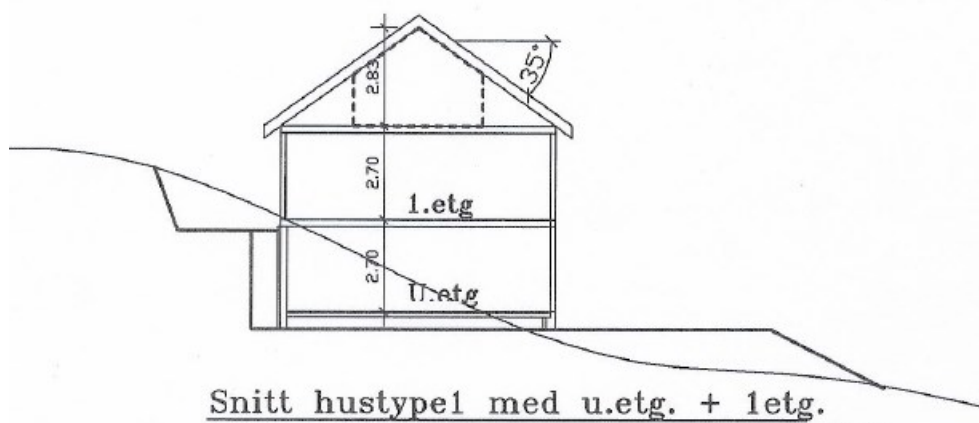
Vi har ikkje motteke dokumentasjon som viser avviket mellom regulert plassering og omsøkte plassering. Vi ber at dette sendes inn. Vi er i utgangspunktet ikkje positiv til at bustaden blir plassert nærmare leikeområdet.

Vi kan ikkje sjå at plan- og bygningslova har ein § 70. Vi ber om tilbakemelding om dette.

Bygningstype og plassering

Det vises til innsendte terrengsnitt og øvrig teikningsmaterieil.

Det går fram av reguleringplankartet at kote tp golv u.etg skal plasserast på kote +52. Vidare skal kote tp golv 1. etg. plasserast på kote 55. Figuren under er eit dømes på hustype med u. etg. + 1. etg.



Omsøkte bygning er omsøkt oppført utan underetasje. Omsøkte bygningstype og plassering i horisontalplanet er i strid med reguleringsplanen. Det er ikkje søkt om dispensasjon for dette. Vi er i utgangspunktet ikkje positiv til omsøkte bygningstype. Bygningen er ikkje tilpassa terrenget.

Utomhusplan

I reguleringsplanen for Hilland Vest er det i føresegna sett krav til minste uteoppholdsareal, jf pkt 3.3. Kravet lyder:

”Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være:
400 m² for frittliggende eneboligtomter”.

Uteoppholdsareal er de deler av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering og er egnet til dette formålet. Det kan sjå ut som at kravet ikkje er stetta. Disponering og utforming av

uteoppholdsareal må vises på utomhusplan/situasjonsplan. Vi ber om at det dokumenterast at kravet til minste uteopphaldsareal vert tilfredsstilt.

Biloppstillingsplassar og byggegrense mot veg

Det må sendast inn revidert situasjonsplan som viser regulert byggegrense mot veg (5 meter frå regulert kant fortau) slik den er skildra på reguleringsplankartet. Dersom plassering av framtidig garasje er i strid med byggegrensa må de finne ny plassering garasjen.

Vi kan ikkje sjå at det er skildra på situasjonsplanen korleis parkeringa skal løysast på eigedommen. Når parkeringstrongen vert dekt ved overflateparkering vil det vere tilstrekkeleg å reservere 18 m² pr biloppstillingsplass, jf rettleiaren til "grad av utnytting". Bilane for desse parkeringsplassane må kunne snu på eiga grunn. Biloppstillingsplassane må visast på situasjonplanen og må ikkje plasserast i strid med byggegrensa mot veg.

Avkøyrsløse, mur og byggegrense mot veg

Det vises til godkjent reguleringsplankart som viser regulert avkøyrsløse mot veg. Det er avvik mellom innsendt situasjonsplan og reguleringsplankartet med omsyn til plassering og utforming av avkøyrsløse. Det vises også til innsendte terrengsnitt. Etter det vi kan sjå er det skildra ein mur på eigen eigedom mot fortau. Muren vises ikkje på innsendt situasjonsplan. Muren er i strid med byggegrensa mot veg. Dersom det vert oppført bustad i samsvar med dei høgdene som er vist på reguleringsplankartet vert det ikkje naudsynt å føre opp mur her.



Kommunen ber om at tilleggsinformasjon/handsaming av avvik vert sendt inn samla innan 01.08.2015. Naboar må varslast på nytt dersom kommunen skal ta stilling til ei endra søknad. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka arkivert utan vidare handsaming.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Birger Andre Hansen

Vardane 75

5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Alvsbyhus