

Lindås kommune
Postmottak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

klage_søk_ramme

DD

Bergen, den 13.7.2015

LANGHEIANE B6 - KNARVIK. GNR. 188, BNR. 769

KLAGE PÅ DEL AV VEDTAK OM RAMMETILLATELSE FOR PROSJEKTET, SAKNR. 301/15
GJELDER UTTALELSER FRA VEGAVDELINGA I KOMMUNEN SAMT KRAV OM TINGLYSING
AV AVTALE

Vi mottok rammetillatelsen for prosjektet på e-post den 9.7.2015 kl. 14. Klagefristen er 3 uker fra mottak av tillatelse. Det gis i prinsippet ingen utsettelse på grunn av ferieavvikling, dette ble bekreftet av saksbehandler. Vi vil derfor forsøke å lage en begrunnet klage før vi kan ta ferie og evt. komme med ytterligere begrunnelse og dokumentasjon etter ferien.

1. Kommentar til uttale nr. 1

Vi har ingen merknader til utformingskravene, men vil minne om at denne avkjørselen kun skal benyttes i tilfelle brann og ellers være stengt med bom.

2. Merknad til uttale nr. 2

Først det prinsipielle. Vi ser av rammetillatelsen at uttale nr. 2 har kommet byggesaksbehandler i hende den 8.7.2015, altså samme dag som vi får rammetillatelsen. Vi minner om at vi nabovarslet søknaden den 31. oktober 2014 og sendte søknaden inn uten nabomerknader den 26. november 2014. Uttalelsen kunne vært skrevet med samme tekst rett etter at søknaden ble sendt inn.

Så til selve saken. Adkomstveg o_KV er regulert til kjøreveg i detaljplan (o-en indikerer at den er offentlig). Den er i hovedsak den samme som FA4 i reguleringsplanen som danner grunnlaget for detaljregulering, KV4/VEG 1 er hovedveg i offentlig trafikkområde i basisplanen. f_KV er felles kjøreveg i detaljreguleringsplan (f-en viser at den er felles og privat).

Deretter til avkjørsel fra kjøreveg til boligene på bnr. 769: Det legges til grunn at vegnormalen skal benyttes. Forskriften («Vegnormalen») gjelder for planlegging og utforming og standard ved bygging av offentlig veger og gater. Den vil ikke gjelde for veger som ikke skal overtas av kommune og Vegavdelinga trenger da ikke uttale seg. Det er saksbehandlingsfeil å definere denne som kommunal veg.

Den kommunale vegen vil være den som opprinnelig var benevnt som KV4, nå o_KV. ÅDT i avkjørsel til bnr. 769 kan etter reglene i Håndbok V713 alternativt beregnes som $35 \times 2 \text{ bt/enhet} + 5 \times 4 \text{ bt/enhet} = 90 \text{ kjt/døgn}$. Vi tar da utgangspunkt i antall personer i boligene, dvs. 4 i snitt per rekkehus og 2 per leilighet (vi selger i hovedsak leilighetene til godt voksne par eller enslige, derfor sannsynligvis mindre enn 2 personer per bolig i snitt). Denne beregningsmåten gir redusert trafikk i avkjørselen sammenlignet



med Vegavdelinga sin beregningsmåte. Den aktuelle vegstrekningen er kort (ca. 40 meter) og med 90 graders sving i begge ender (inn til garasje og inn på o_KV). Det er derfor ikke praktisk mulig å kjøre for på denne vegen, den inviterer til lav hastighet og er mer oversiktlig enn de fleste boligveger (det er bare boliger på den ene siden av vegen).

«Rundkjøring»: Vi vil også kommentere utformingen av vegsystemet i reguleringsplanen. Det ble i reguleringsfasen fastsatt at en bedre løsning enn en snuhammer ville være å lage en ringveg rundt lekeplassen. Den skal ikke benyttes av privatbiler/de som bor der, men bommene skal kunne åpnes for brøytebil, brannbil og bossbil. Det gir mye bedre sikkerhet enn en snuhammer fordi disse kjøretøyene ikke må rygge når de utfører sine tjenester, i tråd med det som blir påpekt i VN punkt E.7.6. Dette er den detaljregulerte løsningen og vi mener Vegavdelinga ikke kan framprovosere endring av den regulerte vegen med å blokkere for en igangsettingstillatelse. De burde, dersom de hadde innvendinger, kommet med disse som kommentar til detaljreguleringsplanen.

Vi vil legge til at den omtalte snuhammeren ligger inntil Orion Prosjekt AS sin tomt og derfor må planlegges som en del av avkjørselen til dette prosjektet. Begge parter kan ikke detaljplanlegge hverandre sitt prosjekt, det vil derfor holde at den part som må planlegge dette som en del av sitt prosjekt gjør det. Det vil ikke ha innvirkning på utformingen av vårt prosjekt og igangsettingstillatelse for vår del kan derfor gis uavhengig av dette.

3. Privatrettslige forhold

Vi mener at det er i strid med PBL å kreve tinglysning av avtale mellom utbyggere og kommunen (se PBL §21-6). Avtalen er slik utformet at offentlig sti vil være opparbeidet og tomtearealet overdradd før det gis ferdigattest. Avtalen vil på det tidspunktet kun ha historisk betydning, kravet i rammetillatelsen er dermed unødvendig.

4. Merknader til vedtak

Våre merknader til vedtaket blir dermed som følger:

1. Situasjonsplan skal endres i samsvar med alle vilkår i rammetillatelsen. I den grad våre merknader blir tatt til følge vil vi unnlate å endre.

3. Situasjonsplan ved rekkehus på bnr. 769 skal endres og påføres siktlinjer og måltall. Vi oppfatter det slik at Vegavdelinga stiller krav til avkjørsel fra KV4/o_KV til f_KV. De stiller ikke samme krav til utkjøring fra selve rekkehusene, se teksten. Det er derfor logisk nok ikke oppgitt måltall for siktlinjer i ved rekkehusene i uttalelse fra Vegavdelinga. Vi gjør oppmerksom på at vi underveis i saken har fått en merknad og flyttet på boder og siktlinjer, det er tegnet inn på plan.

Vi betrakter denne vegen som privat for boligene. Det er i samsvar med utbyggingsavtale med Lindås kommune fra 14.6.2007, med reguleringsplan og med detaljreguleringsplan. Utbyggingsavtalen stadfester hvilke veger som skal være kommunale og at stikkveger fra disse og inn til eiendommene skal være private. Veg f_KV blir privat når denne avtalen legges til grunn. Dermed skal ikke Vegnormalen legges til grunn.

Veglova har bestemmelser om private veger, den framsendte situasjonsplanen er ikke i strid med denne lova. Den tolkningen som er benyttet i vår sak vil medføre at svært mange private garasjer ikke vil kunne bygges slik det har vært vanlig i boligområdene fram til i dag. Vi har fått ny plan- og bygningslov som skal forenkle saksbehandling ved bygging av boder og garasjer uten den form for begrensninger vi får i denne saken. Vi gjør til slutt oppmerksom på at de bodene som begrenser sikt ligger godt innenfor byggegrensene i planen.

Vi vil hevde at det ikke er hjemmel for å kreve økt sikt i forhold til foreliggende situasjonsplan.

5. Utforming av område for poststativ og renovasjon: Kan det vente til igangsettingstillatelse for fasen etter betongarbeidene? Vi kan ikke se at det er stilt lignende krav i tillatelser for andre prosjekter.

7. Vi har vist de bommene som ligger ved/på vår eiendom, den siste ligger ved Orions prosjekt og hører naturlig til på deres tegning. Vi kan selvsagt vise alle.

Reguleringsplanen viser 2 bommer på f_KV, det er i seg selv god nok dokumentasjon på at de skal på plass og hvor de skal plasseres.

Det er viktig for oss å få snarlig igangsettingstillatelse og vi vil derfor endre tegningene slik det er bedt om for at saken ikke skal stoppe opp. Dersom klagen blir tatt til følge vil vi justere tegningene tilbake til utgangspunktet. Dette er selvsagt et merarbeid, men vi kan ikke vente lenger på å komme i gang med byggingen.

Vi ber om at våre merknader tas til følge.

Med vennlig hilsen

Erstad & Lekven Utbygging AS



Dag Dalland
Siviling./Adm.dir.