



Dag Eivind Hagesæter
Nedre Eikanger 21
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/3385 - 14/9138

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

Dato:
11.04.2014

Mangelbrev - gbnr 213/62 Eikanger nedre - bustad

Vi viser til Dykkar søknad motteke her 04.04.2014. Før søknaden kan handsamast, må følgjande tilhøve avklarast:

Dispensasjon

Der tiltaket 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:

Vi kan ikkje sjå av søknadsmaterialet at krava i kommuneplanens punkt 1.8 og 1.16 er stetta:

1. Det må dokumenterast at avkøyrsele til den private vegen tilfredsstillar dei same tekniske krava som er sett for avkøyrsele til offentlege vegar. Viss tiltaket ikkje stettar veglova sine reglar, må det innhentast uttale frå Teknisk drift som vedlegg til søknad om dispensasjon.
2. Det må dokumenterast at bilar kan snu på eigen grunn slik at dei ikkje nyttar den private vegen som snuareal.

Det er uklart om avkøyrsele til den private vegen er i konflikt med arealdelen til kommuneplanen der formålet er LNF. Det må dokumenterast at avkøyrsele er plassert innanfor areal avsett til LNF-spreidd. Dette kan gjerast ved å teikne inn tiltaket på ein situasjonsplan som viser formålsgranse.

Det er også uklart om plasseringa av tiltaket fører til at det krevst store terreginggrep då vi ikkje har fått inn tilstrekkeleg dokumentasjon, jf. punkt 5.16 i føresegnene til kommuneplanen. Dersom det krevst store terreginggrep vil tiltaket vil vere i strid med plan, og ein vil då måtte finne ei anna løysing.

Dersom tiltaket er i strid med plan kan det søkast om dispensasjon. Ny nabovarsling vil då måtte sendast ut. Vi minner på at naboar er varsla om ein annan plassering av avkøyrsele til den private vegen enn den som er byggjemeldt. Tiltaket kan ikkje handsamast vidare som byggesak før dette tilhøvet er avklart.

Avkøyrsele



Forhåndsuttale er gitt den 16.04.2013 i sak 2013/1421. Det er dog ikkje gitt løyve til utvida bruk av eksisterande avkørsel mot kommunal veg. Det går fram av forhåndsuttalen at: «Avkjørsla skal være godkjent av vegmynde før byggesak kan gje byggeløyve for bustad». Kommunen kan difor ikkje gi igangsettingsløyve. Det må innhentast løyve frå teknisk drift.

Utsleppsanlegg og borehull for vatn

- Det er ikkje motteken tinglyst erklæring om rett til å ha borehull på gbnr. 213/4.
- Det er ikkje motteken tinglyst erklæring om rett til å plassere slamavskiljar med tilhøyrande røyrleidningar på gbnr. 213/4.

Vi er kjent med at det er same eigar på gbnr. 213/4 som på gbnr. 213/62. Tinglyst erklæring er likevel naudsynt, jf. pbl §§ 27-1 og 27-2.

Grad av utnytting

Det går fram av søknaden at tiltaket etter BYA og BRA er totalt 155m². Dette kan ikkje stemme. Vi ber at opplysningane vert korrigererte i samsvar med innsendte teikningar.

Situasjonsplan

- Det er er skildra 1 biloppstillingsplass på situasjonsplanen. Det skal vere minimum 2 biloppstillingsplassar for ein einestad. Naudsynte biloppstillingsplassar er ikkje skildra på situasjonsplanen.
- Bilar må kunne snu på eigen tomt før ein køyrar ut på kommunal veg. Det må sannsynleggjerast på situasjonsplanen at dette let seg gjere.
- Opplysningane i situasjonskartet er ikkje tilstrekkelege då det ikkje er skildra formålsgrenser.
- Forslag til høgde på overkant golv er ikkje sendt inn. Det er ikkje tilstrekkelg å vise til kote planeringshøgde.
- Det er ikkje skildra terrengendringar på situasjonsplanen . Dersom planeringshøgda skal ligge på kote 56.0 vil det medføre ei avvik på inntil 2 meter frå eksisterande terreng for delar av bygningen. Alle terrengingrep skal visast på situasjonsplanen:
 - det må visast på situasjonsplanen kva for eit areal som skal planerast ut og kor fylling eller ev. murar vert lagt
 - vidare må det visast omfanget av det areal som eventuelt skal bli gravd bort/sprengt bort .
- Opplysningane i situasjonskartet er ikkje tilstrekkelege då det ikkje skilt mellom areal avsett til parkering og snuing og areal til opphald. Det må dokumenterast at kravet til minste uteopphaldsareal på 200 m² er stetta.

Teikningar

Fasade

- Ut frå teikningane går det fram at det ikkje skal førast opp pipe/skorstein. Ein ber difor om tilbakemelding om korleis krava i TEK § 14-7 vert stetta.
- Fasadeteikningar viser ikkje planert terreng og eksisterande terreng. Dette skal vises minimum fram til tomtegrense.
- Fasadeteikningane er ikkje fagmessig utført. Døme på fagmessige teikningar har kommunen lagt ut på [www. Bing.nu](http://www.Bing.nu).

Snitt

- Takvinkel går ikkje fram av innsendte snitt.

- Innvendig takhøgde for 2. høgde er ikkje skildra på innsendte snitt.

Det må sendast inn kotert profilsnitt (profilteikning) som viser noverande og framtidig terreng. Det må sendast inn fleire profilsnitt parallellt med møne.

Plan

- Vi kan ikkje sjå at det er prosjektert naudsynt bodareal.

Ansvarsrett

Innsendte gjennomføringsplan avviker frå innsendte søknader om ansvarsrett vedrørande funksjonen kontroll. Vi minner på om at all kontroll skal utførast av uavhengige føretak: det kan ikkje gis ansvarsrett for funksjonen kontroll til same føretak som skal ha ansvarsrett for utførelsen for same ansvarsområde.

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.

Søknaden er vurdert å vere for mangelfull til at den vert teke til handsaming.

Frist

Vi gjer merksam på at inntil manglane er ordna, vert saka lagt på vent. Det vert her gjeve frist til 01.06.2014 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.

Byggearbeida kan ikkje setjast i gang før det er gitt skriftleg løyve frå kommunen.

Med helsing

Siril Therese Sylta
konst. fagleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Dag Eivind Hagesæter

Nedre Eikanger 21 5913

EIKANGERVÅG