



**MESTERHUS**  
– det blir som avtalt  
F-1

**Lindås Kommune**  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

Hjelmås, 15.12.2016

## **Følgelbrev / redegjørelse byggesøknad gbnr. 5/1**

### **Tiltaket**

Det vert søkt etter PBL §20-3 med ansvarleg føretak.

Ein søker om å riva eksisterande hus, og erstatta det med eit nytt bustadhus. Huset vert våningshus på garden, og drivar av garden skal busetja seg på staden. Foto av bygget som skal rivast er vist i vedlegg. Huset er i dårleg forfatning og er lite egna for rehabilitering for å nå dagens krav.

Det nye huset er søkt med 2 etasjar med integrert garasje i underetasjen. Resten av underetasjen er ikkje tenkt at skal takast i bruk no, og vert berre disponert som vist på teikning.

Sidan det er ein landbrukseigedom er tomta svært stor, og utnyttingsgrada er på marginale 0,14%. Ein gjer oppmerksom på at andre bygningar på eigedomen er oppmålt på kart som grunnlag for utrekning av BYA. Alle bygningar er medtatt i BYA.

Etter vurdering av funksjonar og fagområdet i tiltaket, har ein lagt alt i tiltaksklasse 1.

På enkelte fagområdet er det søkt om ansvarsrett som sjølvbyggjar, naudsynt kompetanse vert oppnådd gjennom bruk av medhjelpar - og ved behov gjennom innleige av godkjente føretak. Me har valt å leggja med noko dokumentasjon på medhjelpars kompetanse som del av søknaden.

### **Nabotilhøve / merknader**

Det er føretatt nabovarsling etter reglane i plan- og bygningsloven §21-3. Alle registrerte naboar har aktivt samtykka til tiltaket, og er positiv til at garden skal vidareførast og ivaretakast.

### **Plangrunnlag og dispensasjon**

Tiltaket er vurdert til å vera i tråd med kommuneplanens punkt 5.2 og krev difor ikkje dispensasjon.

**Kålås & Sonnes**  
BYGGEVAREHANDEL



# MESTERHUS

– det blir som avtalt

Tiltakshavar har nyleg overtatt garden og ynskjer å driva den vidare. For å kunna driva på ein rasjonell måte er det tiltakshavar sitt ynskje å etablera seg på staden. I og med at ein riv eksisterande våningshus vil det berre vera eit bustadhus på eigedomen. Det er innhenta positiv uttalt frå landbruks styresmaktene som ligg ved søknaden.

### **Visuelle kvalitetar**

Vår vurdering er at tiltaket er prosjektert og teikna med gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i forhold til sin funksjon. Tiltaket er teikna i tradisjonell byggjestil med valmtak. Valmtaket gjer at bygget glir inn i terrenget og for eit avdempa høgdeuttrykk samstundes som byggjeskikken i området vert ivareteke. På denne måten vil den visuelle utforminga etter vår vurdering vera god i forhold til både plassering, bygde og naturlege omgjevnader.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det ligg ved uttale frå landbruksavdelinga som er positiv. Vidare er søknad om utslepp lagt ved denne søknaden.

### **Plassering**

Plassering er vist i vedlagte situasjonsplan. Tiltaket vert plassert omtrent på same stad som eksisterande bygg, men med ei mindre vriding mot vest. Minste avstand til nabogrense er 18,9 meter, og til anna bygning 17,2 meter.

Topp golv i kjeller er plassert på kote +55,7m og topp møne på +63,5. Terrenget vert tilpassa som vist på snitt frå situasjonsplan, vedlegg D3-D5.

### **Veg / Tilkomst**

Tomten har eksisterande veg i dag, og det vert ikkje aktuelt med utvida bruk av denne. I vedlegg Q9 er det vist at dette er bygd og vedlikehalde som ein felles gardsveg for gardane på Dyrdal som er felles rettighet til.

### **Uteopphaldsareal, parkering og plassering**

Situasjonsplan viser parkering på eigen tomt, samt plass til å snu. Det er parkering integrert i bustaden i tillegg til det som er vist på situasjonsplan. Tomten er som tidigare nemnt stor, og det er meir en tilstrekkeleg med uteopphaldsareal.

### **Vatn og avløp**

Det er søkt om utsleppsløyve som del av byggjesaka. Ansvarleg røyrleggjar har utarbeida den delen av søknaden, og er ansvarleg for prosjektering og utførelse.

**Kålås & Sonnes**  
BYGGEVAREHANDEL



# MESTERHUS

*– det blir som avtalt*

Eigedomen har i dag vatn frå eksisterande brønn på eigen eigedom. Det er faktisk 2 brønningar tilgjengeleg på eigedomen og såleis god tilgang på vatn. Dette er tenkt vidareført som vassforsyning pr. no, på sikt kan det verta aktuelt med borehol.

## **Flaum, skred og andre naturtilhøve**

Det er ikkje vurdert at det er fare for flaum eller andre farlege naturtilhøve på staden. Skredfaren er vurdert ved at tiltakshavar har snakka med Siril Sylta på byggjesak og fått bekrefta at plassering av tiltaket gjer at det ikkje ligg i skredfarleg område. Tiltakshavar er ikkje kjent med at det finst utrydningstruga eller sjeldne artar i området.

## **Oppsummering og vurdering**

Det vert søkt om riving av eksisterande og oppføring av nytt våningshus på garden. Tiltakshavar skal busetja seg på staden og driva garden vidare. Landbruksavdelinga har uttalt seg positivt til tiltaket og ein vurderer det følgjeleg som i tråd med kommuneplanen.

Veg, vatn og avlaup er sikra gjennom private avtaler og/eller på eigen grunn. Utsleppsløyve er søkt om som del av denne søknaden.

Tiltaket har etter vår vurdering gode visuelle kvalitetar som harmonerer med eksisterande byggjeskikk. Tiltaket er utforma med valmtak for å dempa fjernverknad, og er plassert på ein slik måte at det ikkje framstår som dominerande eller kjem i konflikt med naboane sine interesser.

Parkering er ivaretatt på eigen tomt, samt i underetasjen på bustaden. Det er rikeleg med uteareal på eigedomen.

For god ordens skuld gjer ein merksam på at burett som er tinglys på eigedomen vert fjerna. Vedlegg Q10 er kopi av dokumentet som vert innsendt til Statens Kartverk.

Ved å riva eksisterande hus og føra opp eit nytt etter dagens standard vil ein oppnå ein betydeleg reduksjon i energibruk for bustaden, sikra eit inneklima og bumiljø som er tilfredsstillande i lang tid framover samstundes som ein bidreg til å sikra busetnaden i område. Ein vil med dette sørgje for at garden vert sikra vidare drifta og på den måten bidra positivt til landbruksinteresser og ivaretakelse av kulturlandskapet.

Vår vurdering er at tiltaket stettar alle krav gitt i eller i medhald av Plan og bygningsloven, viser gode visuelle kvalitetar og terrengtilpassing samt støttar opp om landbruket sine interesser.

**Kålås & Sonner**  
BYGGEVAREHANDEL



**MESTERHUS**

*– det blir som avtalt*

Me vonar snarleg og positivt svar, skulle det vera behov for avklaringar er det fint om de tek kontakt på mail eller telefon.

Med vennleg helsing

**Kåls & Sønn Byggevarehandel AS**

*Lars Alvær Hagesæter*

*Dagleg leiar / Ansvarleg søkjar*

**Kåls & Sønn**  
**BYGGEVAREHANDEL**

Sauvågen 83, 5915 Hjelmås, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

[www.mesterhus.no](http://www.mesterhus.no)