



**Lindås Kommune**  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

Hjelmås, 23.05.2017

### **Følgelbrev / redegjørelse byggesøknad gbnr. 195/3**

Vi vil starte med å gjere merksam på at Kålås & Sønn Byggevarehandel AS har endra namn til Kålås Bygg AS. Endringa er venta å tre formelt i kraft i Brønnøysund tidleg i juni månad. Det er inga endring anna en namn slik at org nummer, personar og kontaktinformasjon er lik som før.

#### **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 er opprinnelig våningshus på garden, garden er ikkje i drift i dag. Foto av bygget som skal rivast er vist i vedlegg. Huset er i dårleg forfatning og er lite eigna for rehabilitering for å nå dagens krav.

Det nye huset er søkt med 1,5 etasjer bolig medan kjellaren som er vist ikkje skal brukast som bustadareal. Det vert bygd på denne måten for at ein skal kunne bruk opp igjen grunnmuren og unngå endring av terreng og byggegrop, med andre ord er dette ein eksisterande kjellar som vert ståande som grunnmur på same måte som før.

Kjellar har, og vil fortsatt ha lav takhøyde og ikkje ha tilkomst frå bustaden. Ein gjer her oppmerksom på at høyden brukt på teikning for kjeller ikkje er rett men meint som ein illustrasjon. Riktig høgde på bustaden, også i forhold til terreng, framgår på snitt til situasjonsplan i vedleggsgruppe D.

Sidan det er ein tidlegare landbrukseigedom er tomta svært stor, og utnyttingsgrada er på marginale 0,58%. Ein gjer oppmerksom på at andre bygningar på eigedomen er oppmålt på kart som grunnlag for utrekning av BYA. Alle bygningar på eigedomen er medtatt i BYA.

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

På fagområdet membran i våtrom er det søkt om ansvarsrett som sjølvbyggjar for utførelsen. Naudsynt kompetanse vert oppnådd gjennom bruk av medhjelpar. Me har valt å leggja med noko dokumentasjon på medhjelpars kompetanse som del av søknaden.

**KÅLÅS BYGG AS**



**MESTERHUS**

– det blir som avtalt

### **Nabotilhøve / merknader**

Det er føretatt nabovarsling etter reglane i plan- og bygningsloven §21-3. Alle naboar har aktivt samtykka til tiltaket.

### **Plangrunnlag og dispensasjon**

Tiltaket er i utgangspunktet i strid med kommuneplanen men det er tidlegare søkt om, og gjeve, dispensasjon i sak 17/1290-17/11998. Det er gitt dispensasjon for riving og oppføring av bustad. Dispensasjonsvedtak ligg vedlagt søknaden her.

Vidare skal saka vurderast etter kommuneplanens punkt 5.14.

### **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 og vil visuelt i stor grad framstå på same måte som rivingsobjektet. På denne måten vil ein ivareta eksisterande byggjeskikk i området. Den visuelle utforminga er etter vår vurdering god i forhold til både plassering, bygde og naturlege omgjevnader.

### **Uttale frå anna styresmakt**

Det er søkt om, og gjeve løyve til, utvida / endra bruk av avkøyrsløp i sak 17/1290-17/11998. Løyve ligg vedlagt søknaden.

Søknad om utslepp og etablering av mini-reinseanlegg er lagt ved denne søknaden.

### **Plassering**

Plassering er vist i vedlagte situasjonsplan. Tiltaket vert plassert heilt på same stad som eksisterande bygg, ein brukar eksisterande grunnmur med ny betongkrone på toppen. Minste avstand til nabogrense er 22,48 meter, og til anna bygning 22,78 meter.

OK-golv i hovudetasje er plassert på kote +58,5m og topp møne på +65,8 .  
Terrenget treng liten eller ingen tilpassing og er vist på snitt frå situasjonsplan, vedlegg D3-D5.

Mønehøgde er berekna frå planert terreng (reelt) og til møne, høgde 8,8 meter  
Gesimshøgde er berekna frå planert terreng og til reell gesims på ark, høgde 5,2 meter.

### **Veg / Tilkomst**

Tomten har eksisterande veg i dag, denne er gjeve løyve til utvida / endra bruk av. Vegrett over 195/2 er ivaretatt og vedlagt søknaden.

**KÅLÅS BYGG AS**



**MESTERHUS**

– det blir som avtalt

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

Det er rikeleg med parkeringsareal på eigedomen og det står ein eksisterande garasje ca 20 meter nord for bustaden. 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 rørleggjar har utarbeida den delen av søknaden, og er ansvarleg for prosjektering og utførelse. Eigedomen får vatn frå eigen brønn på eigedomen, det er tatt prøve av vasskvaliteten og resultatet er vedlagt søknaden. Det er 2 brønningar tilgjengeleg på nabo eigedomen og det er sikra rett til å henta slokkevatn frå 195/135 sitt borehol. Vår vurdering er at det er tilstrekkelig og betryggande drikke og slokkevann på eigedomne.

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

Det er ikkje fare for flaum, skred eller andre farlege naturtilhøve på staden. Tiltakshavar er ikkje kjent med at det finst utrydningstruga eller sjeldne artar i området, vi kan heller ikkje finna noko registrert i «Kart Naturbase».

### **Riving**

Det er utarbeida avfallsplan og miljøsanneringsbeskrivelse, og stilt egen ansvarserklæring for dette. Vi vil her gjere merksam på at grunnmur i naturstein skal brukast oppigjen med ny betongkrone. Det er også venta at skifer på tak skal nyttast på eit anna bygg, det same skal deler av den fungerande tre konstruksjonen. Det er ikkje installert el. anlegg i rivningsobjektet. Det vil som følgje av dette vere ein begrensa mengde avfall som vert deponert, men store deler vil heller vert nytta til direkte gjenbruk.

Dette oppfatar vi til å vera i tråd med myndigheitene sine ynskjer og mål for gjenvinning av bygningsavfall. Dokumentasjon på gjenbruk vil føreliggja i tiltaket som erklæringar frå mottakar på kva som er mottatt og kva det skal nyttast til.

### **Oppsummering og vurdering**

Det vert søkt om riving av eksisterande og oppføring av bustadhus. Det er søkt om og gjeve dispensasjon, og tiltaket er innafor kommunedelpalanen punkt 5.14 sine bestemmelser.

**KÅLÅS BYGG AS**



**MESTERHUS**

*– det blir som avtalt*

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 og harmonerer godt med eksisterande byggjeskikk. Tiltaket er utforma med stor likskap til rivingsobjektet og er plassert på ein slik måte at det ikkje framstår som dominerande eller kjem i konflikt med naboane sine interesser på noko anna måte en bygningen som skal rivast eventuelt har gjort. Det er såleis ein liten eller ingen endring i den reelle situasjonen.

Parkering er ivaretatt på eigen tomt og det er rikeleg med uteareal på eigedomen.

Vår vurdering er at tiltaket stettar alle krav gitt i eller i medhald av Plan og bygningsloven, viser gode visuelle kvalitetar og i liten eller ingen grad endrar den reelle situasjonen på eigedomen.

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  
**Kålås Bygg AS**

*Lars Alvær Hagesæter*  
*Dagleg leiar / Ansvarleg søkjar*

**KÅLÅS BYGG AS**