



LINDÅS KOMMUNE

Byggesak

Teigen Byggteknikk AS
Att. Lars Onge Teigen
Garnesstølen 57
5264 GARNES

Dykkar ref.	Vår ref.	Saksbehandlar – tlf.	Arkivkode	Dato
	2008/1563 - 22129/2009	Benjamin Hicks - 56375630	139/26	08.10.2009

Delegert sak

Løyve til oppføring av bustad - Gbnr 139/26 - Alversund

Vi viser til søknad om løyve til tiltak, motteke 31.07.09 og vedlagt:

- teikningar m/ terrengprofil
- situasjonsplanar
- søknad om ansvarsrett
- estetisk utgreiing
- kvittering for sende/mottekne nabovarsel
- kontrollerklæring for prosjektering

Søknad om utsleppsløyve , motteken 31.07.09 og vedlagt:

- Situasjonsplan som viser slamavskiljar og leidningsnett.
- Naboerklæringar om tilknytning til etablert kloakkleidningar.
- Skriv frå Stendal VVS AS om tilstanden på eksisterande leidningar.

Løyve til avkjørsle datert 07.08.09.

Saksutgreiing/Vurdering

Det er søkt om riving samt oppføring av ny bustad. I samband med dette er det søkt om utsleppsløyve til sjø via slamavskiljar og via eksisterande leidningsnett. Området er i kommunedelplanen for Knarvik-Alversund avsett til bustad.

Punkt 2.4. i kommunedelplanen lyder:

”Område som er heilt eller delvis utbygd utan reguleringsplan vert betrakta som eit byggeområde. I desse områda kan det gjennomførast tiltak om det er teke høgde for følgjande:

Kapasitet på infrastruktur som veg, vatn, kloakk og straum.

Det er areal eigna til leik igjen på tomten etter tiltaket er gjennomført.

Nye tiltak må vera tilpassa etablert bygningsmasse på eigen tomt og nabotomtar.

Ved ynskje om å etablere fleire enn 2 bueiningar på tomten er det sett fram krav om reguleringsplan. (Til ei bueining skal det vera eige kjøkken og bad).

Estetikk

All ny utbygging og planlegging skal vurderast etter kommunen sine prinsipp for bygnings- og utemiljø, jf punkt 2.2.5 i kommunedelplanen.

Hovudprinsipp for bygningsmiljø, punkt 1 og 3 lyder:

1. "Omgjevnaden. Restaurering, tilbygg og nybygg skal innordna seg hovudform i eksisterande bygg og landskap."
3. "Tak og vinkel. Bruk helst saltak (35°-45 °) som er røsta langs terrenget. Tilbygg skal ha same takvinkel som hovudhuset.

I området er det berre saltak med unntak av bustaden på gnr. 139 bnr. 18 og bnr. 5 festnr 6. Desse har valmtak utan kinavipp, ingen utstikk i form av ark eller terrasser/altan og heller ikkje vindaug i takflata. Dette dempar fasadeuttrykket slik at bygningane glir betre inn i miljøet rundt. Omsøkte nybygg får ei større takflate og vert meir synleg som følgje av fasadeuttrykket.

I området er det eldre bustad med saltak og kinavipp. Det er såleis nytta element i nybygget som er å sjå i området frå før. Dette elementet er likevel ikkje å sjå i bustadgruppa som ligg rundt omsøkte bustad og heller ikkje på dei bygg i området som har valmtak.

Det er opplyst at altanen på nybygget er teikna noko mindre enn før. Etter samanlikning av teikningane kan vi ikkje sjå at det er gjort endring med omsyn til storleiken på altanen. Denne stikk 2,2 meter ut frå fasadelivet til bustaden og er like brei som før. Endringa går ut på at altanen har fått eit stykke tak over seg (0,2 m). Dette fører til at synsbilete frå sør og nord vert endra. Verandatilbygget påverkar bygget sin hovudform.

Det ligg framleis ikkje føre noko vurdering av altanen, jf vårt skriv av 07.11.08. Det er ingen bygg i området som har altan i andre etasje med unntak av bygg på gnr. 139 bnr. 5. Alle samanliknbare terrasser og altan i området er oppført på langsida av bygningane. I motsetning til andre bygg vert altanen her lagt til eit ark. Kommunen meiner at oppføring av ein slik altan ikkje vert heldig då det innfører eit nytt element på ein bygning som frå før og i stor grad, skil seg ut frå det som er bygd. Altanen får ein dominerande form for å tilfredsstillе ønskje om eit fellesplan ute/inne. Dette verkar skjemma for heile bygget sin utsjånad og form. Balkong, veranda, altan og terrasser må få ein utforming og byggast i ein skala som stemmer med bustaden og omgjevnaden.

Fasadeteikningane på nybygget viser at arka har same form og vinkel slik at bygget med unntak av terrassen, vert vurdert å tilfredsstillе "rimelege skjønnhetsomsyn" i seg sjølv. Kommunen har vurdert bygget opp mot etablert bygningsmasse i området. Vi har etter ein samla vurdering kome fram til at altantilbygget likevel kan verte ståande dersom altanen reduserast med 1,0 m frå fasadelivet til bustaden.

Nabomerknad.

Det ligg føre merknad frå eigar av Sethaugen 5, datert 01.09.08. Kommunen vurderer at merknad frå nabo til dels er teken vare på. Tiltaket ligg innafor grensa som er sett i føresegnene. Merknader som går ut over det føresegnene gjev utbygger rett til, kan kommunen ikkje ta til følgje.

Utslepp.

Reinsedistrikt.

Eigedomen ligg innanfor reinsdistrikt og skal i utgangspunktet vere tilknytt kommunal, eller privat hovudavlaupssystem. Godkjenning av utsleppet gjeld fram til kommunen sett fram pålegg om tilknytning til eit hovudanlegg for reining av kloakkutslepp.

Naboerklæring.

Det er lagt fram erklæring om tilknytingsrett til eksisterande kloakkledning.

Køyreveg.

Eitt av krava til nye avløpsanlegg, er at det skal vera køyreveg fram til anlegget for tømning med slamsugarbil. Det er køyreveg fram til eigedommen og det ligg føre løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle. Slamavskiljaren skal plasserast og utformast slik at tømning av slam med tankbil er mogleg frå alle kammer og på eigen eigedom.

Slamavskiljar med utslipp til sjø.

Der mindre utslepp er tenkt løyst med utslepp til sjø - må slam vert samla i slamutskillar og utslipp slept ut via leidning til sjø. Leidningen for utslipp må førast ut til **min 20m** under fjære sjø og til eit område som har god strømføring i vatnet.

Det aktuelle sjørådet har god resipientkapasitet med stor vanmutskifting og etablering av dette utsleppet vurderast å medføre minimale forureiningsmessige ulemper. Vi finn ut frå dette å kunne godkjenna søknaden.

Gebyr.

Sakshandsamingsgebyr vert fastsett i samsvar med kommunen sitt gebyrregulativ.

Gebyr for handsaming av dispensasjon vert ikkje råka av reglane for gebyrreduksjon.

Det vert sendt faktura til tiltakshavar.

C3.3. Søknadspliktige tiltak (Pbl§93)	
Basisgebyr. Tiltakskl.1. 1 bueining	11.400,-
Tilleggsgebyr, middels	7.000,-
G2. Utsleppsløyve	
Anlegg der utsleppet er kalkulert til < 15 PE	4.000,-
SUM	22.400,-

Vedtak:

Med heimel i forskrift om begrensning av forurensning fastsett 1.6.2004, (forurensningsforskriften), kapittel 12 endra ved forskrift 15. desember 2005 nr 1691, vert det gjeve utsleppsløyve for 1 bueining iht søknad moteke den 31.07.09, på følgjande vilkår:

- Tomta skal knytast til offentleg eller anna felles avløpssystem og eventuell overvassleidning dersom dette vert utbygt i området, jf pbl § 66 nr. 2, jf. § 92. Kommunen gjer merksam på at det kan verta kravd del av refusjon for anleggsutgifter til leidningar for vatn og kloakk. Storleiken på summen skal fastsetjast av kommunen.
- Løyvet gjeld slik at slam vert samla i godkjent slamutskiljar og at utslepp vert sleppt ut via felleleidning til sjø. Leidningen for utsleppet må førast ut til **min 20m** under fjære sjø.
- Avløpsvatnet skal verte reinsa i forskriftsmessig og godkjent septiktank dimensjonert for 1 bueining, og skal ha dokumentasjon på at anerkjent dimensjonering og utforming er nytta. Sanitært avløpsvatn med utslepp til dette område skal minst etterkomme:
 - a, 20 % reduksjon av SS-mengda rekna ut som årlig middelvei av det som blir tilført reinseanlegget, eller
 - b, 180 mg SS/l ved utslepp rekna ut som årlig middelvei.

- Opne behaldar for væske slamavskiljar skal til einkvar tid vere sikra slik at barn vert hindra frå å falle i dei, jf. pbl § 83. Anlegget skal plasserast i samsvar med situasjonsplan motteke 31.07.09.
- Nedgravbart slamavskiljar må plasserast slik at det kan tømmast med slamsugebil.
- Løyve til utslepp gis på vilkår at eldre eksisterande fellesleidningar vert utbetra.

De vert hermed gjort kjent med at eigaren av avlaupsanlegg er ansvarleg for at anlegget vert drive og vedlikehalda slik at krava i utslippsløyvet vert fylgt. Ved bruk av eksisterande private fellesleidningar, foreset ein at desse er tette og inntakte, og har tilstrekkelig kapasitet.

Med heimel i § 15-6 i avfallsforskrifta gis det samtykke til planlagt avfallsdisponering på følgjande vilkår:

- Minimum 60 vektprosent av avfallet skal kjeldesorterast på byggeplass. Reine naturlege massar, asfalt og forureina jord inngår ikkje i utrekning av denne sorteringsgraden.
- Fraksjonane "tyngre bygningsmaterialar (tegl/betong/lettklinker), forureina tegl/betong/lettklinker, trevirke, impregnert trevirke (kreosot og CCA), metall, gips, isolasjonsskapp, glas, plastfolie, papp/papir, malingsspann, EE-avfall (elektrisk og elektronisk avfall), farlig avfall, asbest, forureina jord (iht. tiltaksplan), asfalt, reine naturlege massar" skal kjeldesorterast på byggeplass og leverast til godkjent mottak.
- Om det oppstår vesentlege mengder gips, skal dette kjeldesorterast på byggeplass.
- Dersom det under gravearbeida blir avdekkja forureining i grunnen, skal arbeida stoppast og grunnundersøkingar gjennomførast. Tiltaksplan utarbeidet iht. kapittel 2 i Forureiningsforskrifta skal sendast inn til kommunen for godkjenning.
- Dersom det oppstår vesentlege endringar, slik at godkjent avfallsplan ikkje kan gjennomførast, skal revidert avfallsplan sendast kommunen for godkjenning for endringane tar til. Som vesentlege endringar vert rekna:
 - overskriding av tillate del blanda avfall
 - manglande sortering av ein eller fleire fraksjonar
 - handsamingsmåte på lavare nivå enn angitt i godkjent avfallsplan (til domes deponering i staden for materialgjenvinning)
- Når arbeida er ferdige skal det sendast inn ein sluttrapport til kommunen for godkjenning, der det skal dokumenterast at avfallet er handsama i samsvar med godkjent avfallsplan. Kvitteringar eller annen dokumentasjon frå avfallsmottakar skal vedleggast sluttrapporten. Ved levering av reine naturlege massar og tyngre bygningsmaterialar, skal kommunen ha dokumentasjon på at dette er reint.

Søknaden om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova § 93, vert godkjent i samsvar med innsende teikningar, planar og utgreiingar elles på følgjande vilkår :

1. Merknader frå nabo vert ikkje tatt til følge.
2. Bygget skal plasserast i samsvar med situasjonsplan motteke, med ferdig golv på kote **44,3**. Kontroll av plassering skal utførast av kontrollansvarleg landmålar for arbeid med grunnmur/ringmur vert sett i gang, **og dokumentasjon med koordinatar og høgdeplassering skal sendast til kommunen omgåande**. Det skal også sendast inn tilsvarende dokumentasjon på ferdig bygg (PBL § 70 nr. 1).
3. Plassering av utsleppsanlegget skal koordinatfestast, **og dokumentasjon skal sendast til kommunen omgåande** (PBL § 70 nr. 1).
4. Eigedomen (bygget) skal knytast til offentleg vatn. I samsvar med sanitærreglementet for Lindås kommune skal søknad om tilknytning og melding om utføring av sanitæranlegg sendast til kommunen si VVA-avdeling på særskilt skjema vedlagt turvande planar.
5. Lengda på altanen må reduserast med 1,0 m målt frå fasadelivet til bustaden
6. Tiltaket må ikkje takast i bruk før mellombels bruksløyve/ferdigattest er gjeve (pbl § 99).

I dette vedtaket er det knytt følgende særlege vilkår for at det kan verte gjeve **bruksløyve**:

- Det skal leverast "as built teikningar" av leidningsnettet og utvendige VA-installasjonar ved tilknytning til offentleg leidningsnett, jf sanitærreglementet til Lindås kommune.
- Eventuelle skadar må avløpsleidingar til sjø må reparerast.
- Det må dokumenterast at vilkår i avkjøringsløyve datert 07.08.09 er stetta. Arbeida må vera sett i gang seinast 3 år etter at løyvet er gjeve, elles fell løyvet bort. Det same gjeld dersom arbeida er innstilt i meir enn 2 år (jf. Pbl. § 96).

Godkjenningar i samsvar med Pbl §§ 93 b, 98 og 98a.

Følgjande føretak har fått godkjent ansvarsrett:

Rolle	T	Arbeidsområde	Godkjent føretak	S/L	K. erklæring
Søk	1	Bygningar og installasjonar	Teigen Byggteknikk AS	S	
Pro	1	Bygningstiltak	Teigen Byggteknikk AS	S	
Pro	1	Sanitæranlegg og stikkleidingar	Stendal VVS AS	S	
Kpr	1	Bygningstiltak	Teigen Byggteknikk AS	S	K
Kpr	1	Sanitæranlegg og stikkleidingar	Stendal VVS AS	S	K
Utf	1	Grunn- og terrengarbeid	Grindheim Maskin & Transport AS	S	
Utf	1	Slakkarmert/uarmert betong	Grindheim Maskin & Transport AS	S	
Utf	1	Tømrararbeid	Dalland bygg & vedlikehold	S	
Utf	2	Sanitæranlegg	Stendal VVS AS	S	
Utf	1	Riving	Grindheim Maskin & Transport AS	S	
Kut	1	Grunn- og terrengarbeid	Grindheim Maskin & Transport AS	S	
Kut	1	Slakkarmert/uarmert betong	Grindheim Maskin & Transport AS	S	
Kut	1	Tømrararbeid	Dalland bygg & vedlikehold	S	
Kut	2	Sanitæranlegg	Stendal VVS AS	S	
Kut	1	Riving	Grindheim Maskin & Transport AS	S	

Vedtaket kan påklagast til kommunen, jf. Lov om offentleg forvaltning.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen De mottok vedtaket. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til etaten som har gjort vedtaket. I klagen skal det gå fram kva som vert påklaga (vedtak) og kva endringar De som part ynskjer. Klagen skal grunngjevast.

Med helsing

Benjamin Hicks
rådgjevar

Kopi til:
Heine Grindheim Grindheim 5936 Manger
VVA, her.