



MESTERHUS
– det blir som avtalt
F-1

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Hjelmås, 28.12.2017

Følgerev / redegjørelse byggesøknad gbnr. 196/53

Vi vil starte med å gjere merksam på at Kålås & Sønn Byggevarehandel AS har endra namn til Kålås Bygg AS og har flytta slik at adresse er endra.

Tiltaket

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

Ein søker om å riva eksisterande fritidsbustad, og erstatta det med ein ny busta. Det er søkt om og gitt dispensasjon frå bestemmelser i kommuneplanen. 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.

Utnyttingsgraden ligg på 9,94% og er såleis godt innanfor kravet.

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

Nabotilhøve / merknader

Det er føretatt nabovarsling etter reglane i plan- og bygningsloven §21-3. Det er mottatt ein nabomerknad som er gjenngitt her, kopi er også vedlagt.

Henviser til nabovarsel ang. riving av hytte og bygging av nytt hus på 196-53, til Gro-Hammerstad og Erik Bauge.

Som grunneigar av veggen 196-15 til tomten må eg presisere at veiretten som er gitt kun gjelder til hytten som står på tomten pr.dato.

Siste del av den såkalte (vegen) ca.40 meter av går over tidligere innmark, som ikkje er kjørbar til den transporten som kreves her, i forbindelse med nybygg.

Når det gjelder nødvendig infrastruktur som er på nabovarsel er dette ikkje på plass.

Vegen som er inntegnet på kartet (situasjonsplan) er ikkje i henhold til vegrett.

Dette er saker som må tas opp med grunneigar og klareres før eventuelt oppstart.

mvh

Kåre Haugland

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

www.mesterhus.no



MESTERHUS

– det blir som avtalt

Vår vurdering er at me ikkje kan sjå at dette medfører riktighet og at klagen ikkje kan føra fram. Dette er diskutert og vurdert saman med tiltakshavar og meldt tilbake til klagar i eit møte vi inviterte til på vårt kontor.

På skøyte datert 11/05-1971 med dokumentnummer 3452 framgår det at gbnr 196/97 er gitt vegrett utan begrensingar til bygningstype. 196/97 vart slått saman med 196/53-77-97 i august 2011 og har i dag gards- og bruksnummer 196/53. Ei rein samanslåing utført av Lindås Kommune opphevar ikkje ein tidlegare gitt vegrett og den er dermed framleis gyldig.

Den tekniske tilstanden til vegen vert sjølvsagt oppgradert i forbindelse med tiltaket, og vil vera fult kjørbær for både store og små bilar. I forbindelse med utførelse av byggeprosjektet ser ein at svingen i starten på vegen kan bli noko knapp for dei største bilane, dette er løyst gjennom ein avtale med eigarane av 196/85 der ein for lov å nytta søre hjørnet av eigedomen til ei mellombels «utviding» av svingen. Dette anser me som ei privatrettslig sak som ikkje høyrer inn under byggesaken, men legg for ordens skyld ved kopi av korrespondansen.

Ein kan vidare ikkje sjå at retten er gjeve med ei spesifikk plassering, forøvrig vert vegen som no skal oppgraderast verande på same plass som den har vore sidan 1970-talet og med bredde som angitt i vegretten. Med andre ord er det ingen realitetsforandring med unntak av at vegen får ein oppgradert standard og styrke. Med bakgrunn i dette kan etter vår vurdering ikkje merknaden tas til følgje.

Plangrunnlag og dispensasjon

Tiltaket er i utgangspunktet i strid med kommuneplanen men det er tidlegare søkt om, og gjeve, dispensasjon i sak 249/17. Det er gitt dispensasjon frå kommuneplane sin arealdel for oppføring av bustad. Dispensasjonsvedtak ligg vedlagt søknaden her.

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 framstå på ein god måte og passa godt inn i omgjevnaden. Den visuelle utforminga er etter vår vurdering god i forhold til både plassering, bygde og naturlege omgjevnader.

Uttale frå anna styresmakt

KÅLÅS BYGG AS



MESTERHUS

– det blir som avtalt

Det er naudsynt å søkja om utvida / endra bruk av avkøyrsløse til kommunal veg. Søknad ligg ved her.

Søknad om tilkopling til offentleg VA er sendt inn av rørleggjar.

Plassering

Plassering er vist i vedlagte situasjonsplan.
Minste avstand til nabogrense er 6,0 meter

OK-golv i hovudetasje er plassert på kote +59m og topp møne på +64m
Terrenget treng relativt liten tilpassing og ein vil berøra minst mogleg av tomten i forbindelse med tiltaket. Terreng er vist på snitt frå situasjonsplan.

Veg / Tilkomst

Tomten har eksisterande veg i dag som er delvis opparbeida i ein svært enkel standard. Vegen strekkjer seg frå kommunal veg og vidare på felles privat veg. Siste delen av vegen (mellom 196/26 og 196/85) er privat for tiltakshavar og er vist på situasjonsplan. Den delen av vegen vert oppgradert i forbindelse med tiltaket.

Så vidt me kan sjå føreligg det ikkje løyve til denne vegen i arkivet til kommunen og ein søkjer difor formelt om etablering av vegen i forbindelse med tiltaket. Vegrett er som tidlegare nemnt ivaretatt og vedlagt søknaden.

Uteoppholdsareal, parkering og plassering

Det er rikeleg med parkeringsareal og uteoppholdsareal på eigedommen. Parkering vert tilrettelagt i hjørnet mot sør-øst med gangveg bort til bustaden.

Vatn og avløp

Det er søkt om tilkopling til offentleg VA frå rørleggjar. Ansvarleg røyrleggjar har utarbeida og sendt søknaden direkte til kommunen.

Naudsynte rettar til å leggja VA leding over naboeigedommen er på plass, det same er avtale om påkobling til privat ledning som fører fram til offentleg. Kopi av rettane er vedlagt her i tillegg til at dei er sendt inn saman med rørleggjarmeldinga.

Flaum, skred og andre naturtilhøve

Det er ikkje fare for flaum, skred eller andre farlege naturtilhøve på staden.

KÅLÅS BYGG AS



MESTERHUS

– det blir som avtalt

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 skal foreleggja avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse i tiltaket, og det er stilt egen ansvarserklæring for dette. Ein vil forsøkja og gjenbruka det ein kan i tiltaket. Dette oppfattar 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 på gjenbruk der dette er mogleg, og elles som kvitteringar for levert avfall for det ein ikkje kan gjenbruka.

Oppsummering og vurdering

Det vert søkt om riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av bustad inkl. nødvendig infrastruktur. Herunder etablering / oppgradering av veg mellom 196/26 og 196/85.

Det er søkt om og gjeve dispensasjon, og tiltaket er stettar krav stilt i arealdelen av kommuneplanen punkt 2.14.

Veg, vatn og avlaup er sikra gjennom private avtaler og med offentleg påkobling.

Tiltaket har etter vår vurdering gode visuelle kvalitetar og harmonerer godt med eksisterande byggjeskikk i området. Plassering og utforming er gjort 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.

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

Innkommen nabomerknad kan etter vår vurdering ikkje takast til følgje då alle rettigheter som er omtala er dokumentert og tinglyst.

Vår vurdering er at tiltaket stettar alle krav gitt i eller i medhald av Plan og bygningsloven.

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



MESTERHUS
– det blir som avtalt

Kålås Bygg AS

Lars Alvær Hagesæter
Dagleg leiar / Ansvarleg søkjar

KÅLÅS BYGG AS

Torvhusmyrane 2, 5913 Eikangervåg, Tlf.: 56 35 33 70, Fax.: 56 35 34 81

www.mesterhus.no