



Seim Bygg AS  
Nesbrekka 28  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/2308 - 15/20503

Saksbehandlar:  
Eilin Houlison Molvik  
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
01.06.2015

## Førebels svar - trong for tilleggsdokumentasjon gbnr 209/46 - Høyland

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad 26.05.15.

Tiltaket gjeld oppføring av einebustad på gbnr. 209/46, Høyland. Eigedomen har tomtestorleik på 1771,6 m<sup>2</sup>. Tiltaket er opplyst å ha eit bygd areale (BYA) gjeve til 155,2 m<sup>2</sup> (inkl. parkering) og bruksareal (BRA) gjeve til 189,2 m<sup>2</sup>.

Samla tomteutnytting etter gjennomført tiltak er opplyst å vere 8,76 %-BYA. På teikningar datert 13.05.15 er største gesimshøgde synt å vere 5,8 m og mønehøgde 7,3 m i høve planert terreng.

Minste avstand frå fasadeliv bustad til eigedomsgrense er på situasjonsplan opplyst til 4 m. Situasjonsplan syner tenkt plassering av framtidig garasje.

### Planstatus

Eigedomen ligg i eit område som i Arealdelen til kommuneplan for Lindås kommune 2011-2023, er avsett til LNFR med spreidd bustadbygging, det er opna for at det i planperioden kan delast frå 3 bustadeigedomar og førast opp inntil 3 bustadar. Omsøkt tiltak er 3 omsøkte bustad i planområdet.

Tiltaket krev ikkje dispensasjon.

Det er i pkt. 5.18 i kommuneplanen sett krav om at søknadar som gjeld spreidd bustadbygging skal sendast til Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve. Søknaden vert difor oversend fylkeskommunen for uttale, med 4 vekers uttale frist.

### Vatn og avlaup

Det er ved søknad lagt ved røyrleggjarmelding med søknad om påkobling til offentleg vatn og avlaup, samt e-post som syner til telefon med Teknisk drift hjå kommunen.



Det er ikkje offentleg vatn- og avlaupsleidning til området i dag. Det er usikkert kortid dette kjem på plass. Vatn- og avlaup må løysast gjennom private anlegg.

Vi kan ikkje godkjenne byggesaka då det er for stor usikkerhet knytt til når eit evt vatn- og avlaupsnett til området er etablert, jf. plan- og bygningslova (pbl) § 27-1 (...) *Bygning må ikkje føres opp eller tas i bruk til opphold for menneske(...) med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann (...)*. Vidare viser vi til pbl § 27-2, 1.ledd (...) *før oppføring av bygning blir godkjent skal bortledning av avløp være sikret (...)*.

Vi gjer merksam på følgjande:

Det er på eigedom gbnr. 209/1 etablert minirensanlegg med godkjent utslepp for inntil 5 bustadar (25 pe), sjå vedlagd vedtak datert 26.03.13.

Av nemnde vedtak går det fram at utsleppet og omfattar siste eigedom som det er opna for etablering av bustad på i inneværande planperiode.

Kommunen kan tillate tilknytning til private vatn- og avløpsanlegg jf. pbl § 27-3. Det må i sofall dokumenterast tinglyst rett til påkobling, bruk og rett til å legge leidningar i grunnen.

#### Veg og avkjørsle

Tilkomst til eigedomen skjer via privat veg. Det må dokumenterast tinglyst rett til bruk av vegen og rett til å etablere avkjørsle.

Avkjørsler til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkjørsler til offentlege vegar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5. jf. Arealdelen av kommuneplanen for 2011-2023.

#### Nabovarsling

Av motteke nabovarsling går det ikkje fram at gjenbuarar på eigedom gbnr. 209/44 og 209/43 er varsla om tiltaket.

Vi seier oss leie for at det i samband med innhenting av naboliste frå kommunen ikkje er opplyst om at gjenbuarar og må varslast.

#### Mottakskontroll

Kommunen har kontrollert søknaden og finn at den ikkje er fullstendig, jf. byggesaksforskrifta (SAK) § 5-4.

Vi ber om at søknaden vert supplert med følgjande dokumentasjon:

1. Det er for stor usikkerhet rundt framtidig leidningsnett til området, og det kan ikkje leggest til grunn ved handsaming av søknaden. Det må gjerast greie før korleis vatn- og avlaup vert løyst for bustaden, søknaden kan ikkje ferdighandsamast før dette ligg føre, ved påkobling til eksisterande privat anlegg må det dokumenterast tinglyst rett til bruk, samt rett til legging av leidningar i grunn.
2. Heimelshavarar av følgjande eigedomar gbnr. 209/43 og 44, må varslast om tiltaket. Nemnde er gjenbuarar i høve tiltaket og er ikkje varsla. Gjenbuareigedom er eigedom der veg, gate, elv eller anna areal ligg i mellom jf. <http://dibk.no/no/Tema/Soknader/Soknader-veiledningsstoff/Nabovarsel/>.
3. Det må dokumentast at eigedomen har rett til bruk av privatveg og etablering av avkjørsle til privat veg.

Kommunen ber om at tilleggsinformasjon vert sendt inn samla innan 01.08.15. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka arkivert utan vidare handsaming. Når saka er arkivert utan handsaming må det sendast inn full ny søknad.

#### Sakshandsamingsfrist

Arealdelen til kommuneplanen for 2011-2023 § 5.18 krev at søknaden vert sendt på høyring til Hordaland fylkeskommune. Tiltaket oppfyller ikkje kravet om 3 vekers sakshandsaming og vert endra til eittrinnsøknad med 12 vekers sakshandsamingsfrist jf. pbl § 21-7.

Tidsfristar for sakshandsaming går fram av plan- og bygningslova § 21-7, jf. SAK § 7-1. Tidsfristane vert rekna frå søknaden er komplett og klar for handsaming, jf. SAK § 7-2 (1).

#### Gebyr

Gebyr vert rekna ut i frå Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste. Det vert sendt ut krav om gebyr i samsvar med gjeldande forskrift når saka er ferdig handsama.

Ved vidare henvending i høve byggesaka ber vi om at det vert referert til sak.: 15/2308.

Med helsing

Tor Hegle  
avdelingsleiar byggesak

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

#### Vedlegg:

Endring av løyve til utslepp av sanitært avlaupsvatn frå hus og hytter - gbnr 20943 m. fl. på Høyland (L)(46728)

#### Kopi til:

Svein Olav Thorsheim Zana Eide	Vassbygdvegen 484	5912	SEIM
--------------------------------	-------------------	------	------

#### Mottakarar:

Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
--------------	--------------	------	------