



MESTERHUS
– det blir som avtalt
F-2

Lindås Kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Hjelmås, 02.05.2017

Følgjebrev byggesøknad gbnr. 142/18 - Kvamme

Tiltaket

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

Ein søker om oppføring av ny bustad med tilhøyrande infrastruktur. Det er søkt om, og gitt dispensasjon frå arealformålet i kommuneplanen.

Utnyttingsgraden ligg på 19,98% og er såleis innanfor rammene i kommuneplanens punkt 5.14

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 ikkje mottatt nabomerknader.

Plangrunnlag og dispensasjon

Tiltaket er i utgangspunktet i strid med kommuneplanen men det er tidlegare søkt om, og gjeve, dispensasjon i sak 17/346. Det er gitt dispensasjon frå kommuneplane sin arealdel for oppføring av bustad med følgjande vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 19-2 vert det gjeve dispensasjon frå LNF-føremålet for oppføring av ein tradisjonell einbustad på følgjande vilkår:

- Utbygging skal skje innanfor rammene av punkt 5.14 i kommuneplanen.

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. Bygningen er teikna i tradisjonell byggjestyil tilpassa terrenget. Visuelt framstår bygget på ein god måte og passar godt inn i omgjevnaden. Den visuelle utforminga er etter vår vurdering god i forhold til både plassering, bygde og naturlege omgjevnader.

KÅLÅS BYGG AS



MESTERHUS

– det blir som avtalt

Uttale frå anna styresmakt

Det vert søkt om utvida / endra bruk av avkøyrsløse til kommunal veg. Søknad ligg ved her, det same gjer ein uttale tiltakshavar har fått på e-post frå vegavdelinga i kommunen med tanke på utvida bruk av krysset ut på Erstadvegen. (vedlegg I1)

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

Plassering

Plassering er vist i vedlagte situasjonsplan. Minste avstand til nabogrensa er 1,0 meter. Det forelegg samtykke frå nabo om plassering inntil 1 meter frå grensa i vedlegg Q6.

Planering er lagt til kote +74,0 moh, OK-golv i hovudetasje vert på kote +77 moh og topp møne på om lag +82,8 moh. Terrengtilpassing er vist i snitt til situasjonsplanen.

Veg / Tilkomst

Tomten har eksisterande veg i dag som er opparbeida nesten fram til tomtegrensa. Dette er ein veg som går over hovudbruket. Vegen strekkjer seg frå kommunal veg ved krysset ut på Erstadvegen og vidare på privat veg. Eigedommen har rettighet i skøyte (vedlegg Q7) til å nytta den private delen av vegen samt byggje resterande parti. Ein gjer oppmerksom på at skøyte er sendt med rekommandert post til tinglysing 02/05-18.

Krysset ut på Erstadvegen og vidare frå Erstadvegen ut på Skarsvegen er begge utbetra i tråd med krav i reguleringsplan for «Stølshaugane». Arbeidet er i praksis ferdigstilt, bortsett frå asfaltering som er bestilt hjå Lindås kommune. Sjå vedlegg Q3 for uttale frå Alversund Maskinstasjon som ansvarleg utførande for dette. Med andre ord vil begge kryss vera fult opparbeid og godkjent innan bustaden vert tatt i bruk.

STV har i uttale datert 15.05.2017 sagt følgjande:

Kryss mellom Erstadvegen og fv. 404 Skarsvegen er ikkje opparbeidd i samsvar med gjeldande reguleringsplan for Stølshaugane. I den reguleringsplanen er det satt rekkjefølgjekrav om ferdig opparbeidd veg og fortau før det vert gitt bruksløyve til nye bustader i planområdet. Kommunen må vurdere om dette kravet òg skal gjelde for andre nye bustader i området, som nytter same kryss

Eigedommen i vårt tilfelle tilfører maks ein bustad, og med det ein heilt anna trafikkmengde en det ein må pårekna i eit byggjefelt – både før og etter bustaden vert tatt i bruk. Skulle kommunen likevel vurdere at same krav skal stillast påpeikar med at det aktuelle rekkjefølgjekravet er knytt til bruksløyve og i så fall må det leggjast til grunn også for denne eigedommen.

KÅLÅS BYGG AS



MESTERHUS

– det blir som avtalt

Uteopphaldsareal og parkering

Det er avsett 36m² med parkering i «open garasje» med tilhørende snuplass / kjøreareal. Vidare er det 383 m² uteopphaldsareal som vist i situasjonsplanen.

Vatn og avløp

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

Naudsynte rettar til å leggja VA leding over naboeigedommen er på plass og tinglyst saman med skøyte. Avtale om påkobling / stadfesting på eigarpart i «Kvamme vatn og kloakk» forelegg. Kopi av rettane er vedlagt her i tillegg til at dei er sendt inn saman med rørleggjarmeldinga. Ein gjer oppmerksom på at skøyte er sendt med rekommandert post til tinglysing 02/05-18.

Det er søkt om tilkoping til offentlig VA. Dette har rørleggjar gjort med bakgrunn i ein samtale med VA avdelinga i kommune samt med Furustøl på byggesak.

Den private utsleppsledningen tilhørende «Kvamme vatn og kloakk» vert overtatt av Lindås Kommune i løpet av relativt kort tid og vil då verta eit offentlig avløp. Med andre ord vil avløpet for eigedomen vera offentlig før det er aktuelt å søkje om bruksløyve.

Det framstår då som unødvendig bruk av ressursar for både det private og det offentlege om ein søkjer om eit privat utsleppsløyve som i realiteten aldri ville verte tatt i bruk. VA avdelinga delte denne oppfatninga og søkjar er gjort kjent med at det er / har vore kommunikasjon mellom rørleggjar, VA og byggesak i denne saka.

Flaum, skred og andre naturtilhøve

Det er etter vår vurdering 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».

Oppsummering og vurdering

Det vert søkt om oppføring av bustad inkl. nødvendig infrastruktur. Herunder etablering / oppgradering av veg og utvida bruk av avkjøring.

Det er søkt om og gjeve dispensasjon, og tiltaket stettar etter vår vurdering krav stilt i arealdelen av kommuneplanen punkt 5.14.

KÅLÅS BYGG AS



MESTERHUS

– det blir som avtalt

Veg, vatn og avlaup er sikra gjennom private avtaler. Kryss både ut på Erstadvegen og vidare ut på Skarsvegen er ferdig opparbeid i god tid innan tiltaket vert tatt i bruk. Det vil også vera tilrettelagt for påkobling til offentleg VA innan den tid.

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. Plasseringa med terrenget som stig i bakkant gjer ein avdempande effekt på høgdeverknaden.

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

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

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