



Byggmester Øyvind Litangen
Orrhøyflaten 12
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 14/7797 - 15/1848

Saksbehandlar:
Benjamin Hicks
Benjamin.Hicks@lindas.kommune.no

Dato:
28.01.2015

Førebels svar Trong for tilleggsinformasjon - 194/51 Mundal nedre - avløp, bustad og garasje

Kommunen stadfestar å ha motteke dykkar søknad 10.12.2014.

Det går fram av søknaden at vilkåra for 3 vekers sakshandsaming er stetta. Dette er ikkje riktig.

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:

Avløp

I søknaden om utslipp står det at «Det vil bli etablert ny felles 7 m3 slamanskiller med 194/34, og felles utslippsledning til sjø.» Vi er usikre på om det vert søkt om etablering av ny felles utslippsledning eller om eksisterande leidning skal nyttast. Dersom eksisterande leidning til sjø skal nyttast ber vi om tilbakemelding på fylgjande:

- Det vises til «overenskomst» av 04.06.1985. Dokumentet er ikkje tinglyst. Vi forstår at det er lagt ned avløpsledning frå gnr. 195 bnr. 48 over tidlegare gnr. 195 bnr. 34 og gnr. 194 bnr. 13 ned til sjø. Leidningen er eigd i sin heilskap av gnr. 195 bnr. 48 fram til til knytestpunktet til hovudleidningen på gnr. 194 bnr. 13. Dokumentet er underteikna av Jan-Erik Andersen på vegne av gnr. 195 bnr. 48. Vi kan ikkje sjå at Jan-Erik Andersen (tidlegare eigar) har eigedomsrett til gnr. 195 bnr. 48. Eigar av gnr 194 bnr. 51 må dokumentere tinglyst rett til å kople seg på avløpsleidningen til gnr. 195 bnr. 48.
- Vi er usikre på kva vedlegget med overskrift «avtale for tilkobling av kloakkledning» av 02.08.2008? mellom eigar av gnr. 194 bnr. 24 og gnr. 194 bnr. 19 skal belyse i forhold til denne konkrete saka. Vi forstår det slik at eigar av gnr. 194 bnr. 19 er eigar av «fellesledningen» ned til sjøen. Vi kan ikkje sjå at bnr. 51 har ervervet rettighet i «fellesledningen».

Det vises også til vedlegget «avtale om tilkobling til avløpsledning» av 07.10.2013. Gnr. 194 bnr. 51 er ikkje sikra rett i fellesledningen. Avtalen viser ikkje til kva leidning denne avtalen skal gjelde for. Vidare er ikkje avtalen komplett då den ikkje er tilstrekkeleg utfylt, jf. «Se vedlegg nr...».



Oppsummering: Det må dokumenterast at bnr. 51 har tinglyst avtale om å nytta ev. felleslediningar og tinglyst rett til å leggje leidningar over privat eigedom.

- Det manglar situasjonsplan som viser heile VA anlegget og fram til utslippstaden. Det må vidare dokumenterast at utslippstaden i sjø oppfyller kravet om utsleppsdjupne på minimum 10 m, jf. vårt brev av 16.05.2014
- Det går fram av «avtale for tilkobling av kloakkledning» mellom eigar av gnr. 194 bnr. 24 og gnr. 194 bnr. 19 at «Det er reservert kapasitet/tilkobling til fire hustander til eigers familie» Det går vidare fram at «Om det skulle vise seg å være forliten kapasitet på rør, før eller når desse fire kobler seg på ,og dimensjonen på rør må økes skal desse utgifter dekkes avtillkobler/tilkoblere.»

Det må dokumenterast at «fellesleidningen» har tilstrekkelege dimensjonar for det samla utslippet. Det må også dokumenterast at leidningen er inntakt langs heile strekninga. Vi viser til kommunens brev av 06.09.2000 frå Lindås kommune med referanse 194/27. Dette brevet er ikkje tilstrekkeleg som dokumentasjon for røyrleidninga si kapasitet.

Vatn

- Det går fram av pbl § 27-1 at «Bygning må ikkje føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkvann.» Det går fram av søknaden at det skal borast etter vatn. Det må dokumenterast at det er tilstrekkelig kvalitet og mengde på drikkevannet som skal tene bustaden.

Veg

- Tilkomstvegen skal etablerast over naboeigedomen gnr 194 bnr. 39. Denne er eigd av eigar av gnr. 194 bnr. 51, men det er ikkje lagt ved tinglyst erklæring som sikrer at bustaden på bnr. 51 er sikra vegrett over bnr. 39.
- Gnr. 194 bnr. 39 er vidare i arealdelen til kommuneplanen avsett til fritidsbustad. Tomta er ikkje bebygd. Plassering av gjennomkøyringsveg gjennom tomta er i strid med arealdelen til kommuneplanen der tomta er avsett til føremålet «fritidsbustad». Då tiltaket er i strid med plan kan tiltaket ikkje realiserast med mindre det vert innvilga dispensasjon frå arealdelen, eller at tomta blir regulert til bustadføremål gjennom reguleringsplan. Eventuell søknad om dispensasjon skal nabovarslast.
- Det er ikkje lagt fram snitt-teikningar, eller lengdeprofilar av tilkomstvegen.
- Situasjonsplanen viser ikkje naudsynte fyllingar/skjæringar eller andre inngrep for at vegen skal førast fram til bustadeigedomen.

Terrengtilpassing og visuelle kvalitetar

Det vert vist til delingssak av 02.04.2014. I delingssaka går det fram at kommunen hadde vurdert at det var mogeleg å byggja på tomta, men at ein ikkje hadde tatt stilling til hustype, plassering av huset og ny veg. Dette måtte avklarast gjennom byggjesaka. Administrasjonen presiserte likevel at vedlagte teikningar av hustype «ikkje kunne påreknast å verta godkjent slik dei ligg føre». Dette m.a grunna store utfordringar med terrengtilpassing.

- Etter plan- og bygningslova § 29-1 og 29-2 skal eitkvart tiltak prosjekterast og utførast slik at det får ein god arkitektonisk utforming, samt inneha gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i høve funksjon, naturlege omgjevnader og plassering.

Ved bygging i brattare terreng enn 1:3 eller på tomter med spesielle natur- og landskapskvalitetar stiller kommunen strenge krav til val av hustype.

Dei topografiske tilhøva på eigedomen synest ikkje å vere vurdert i valet av bustaden sitt arkitektoniske uttrykk. Bygget er i seg sjølv teikna for ein flat tomt og viser ikkje respekt for verken dei naturgitte eller menneskeskapte omgjevnadene på staden. Framfor at bygningane og terrenget har blitt utforma parallelt og sydd saman til ein estetisk tiltalande heilskap, har ein her valt ei utforming som ikkje er i tråd med pbl § 29-1 og 29-2.

Tiltaket det er søkt om vil føre med seg at ein fyller ut uhøveleg store terrengmassar som vil gje ruvande støttemurar. Disse er i seg sjølv høgare enn sjølv bygget og er ute av proporsjonar. Fjernverknaden dette vil gje frå sjøen vil vere særst lite heldig og vil skape varige, synlege sår i kystlandskapet.

Det arkitektoniske uttrykket er ikkje i tråd med «5 + 5»-hovudprinsippa som skal leggst til grunn for utforminga av bygg i området. Den lokale byggeskikken i området er til dels fulgt når det kjem til takform, men vinkelen og høgda på sjølv taket, samt måten ein har brukt takarkar på, gir dårlege proporsjonar som ikkje kan knytast til eigedomen eller området forøvrig, men skapar eit framandelement som ikkje er eit positivt bidrag.

Det er ikkje sendt inn ein estetisk utgreiing av tiltaket. Vi ber derfor at prosjekterande gjer greie for dei estetisk tilhøva på staden og korleis prosjekterande har kome fram til at omsøkte prosjekt oppfyller krava til visuell kvalitet og kva kriterium som var lagt til grunn for vurderinga.

Sakshandsamingsfrist

Kommunen ber om at tilleggsinformasjon vert sendt inn samla innan 27.02.2015. Dersom informasjonen ikkje er sendt til kommunen innan fristen, vert saka arkivert utan vidare handsaming.

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). Det er ingen tidsfristar for dispensasjonar.

Med helsing

Tor Hegle
einingsleiar

Benjamin Hicks
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Jan P Løkkebø Samuelsen og

Storneset 8

5915

HJELMÅS

Kopi til:

Merethe C Hagevik-Samuelsen

Mottakarar:

Byggmester Øyvind Litangen

Orrhøyflaten 12 5918

FREKHAUG