

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

Tiltak	195/67 Bustadeigedom – Rammeforutsetninger for byggetiltak
Tiltakshavar	Alexander Bue Gjerstad og Torbjørg Grøttveit Gjerstad
Ansvarleg søkjar	Villanger & Sønner AS
Møtestad	Rådhuset, Knarvik
Møtedato	11.01.2017, kl. 13.00
Til stades i møtet	Alexander Bue Gjerstad - Tiltakshavar Rune Kristoffersen – Ansvarleg søkar Per Sveinar Morsund – Byggesak Eilin H. Molvik - Byggesak

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Eiendommen som det planlegges tiltak på er gbnr 195/67 Leknesvegen 169 / 5915 Hjelmås. Eiendommen er regulert igjennom reguleringsplan: Fløsvika bustadfelt id: 1263-201009. Vi tolker at denne ikke er endelig vedtatt.</p> <p>Eiendommen er bebygget med en hytte og nøst.</p> <p>Eiendomsgrenser skal justeres ihht foreslått løsning i reguleringsplankartet. (her er det gjort private avtaler)</p> <p>- Hva skal bygges? Tiltakshaver planlegger følgende:</p> <p>Eksisterende hytte og nøst: Rives</p> <p>Nøst: ihht reguleringsplan samt tilsvarende utførelse som bolig Bolig: Med grunnlag i tomtens beskaffenhet så er ikke endelig utforming på byggverk helt på plass enda. Illustrasjoner for hitill planlagt byggverk følger som vedlegg. Vi ønsker i forhåndskonferanse å diskutere mulige byggverk. (reguleringsplan legger ikke spesielle føringer for type byggverk, takform, byggeskikk osv...)</p> <p>Garasje: planlegges som dobbel garasje enten i sammen med bolig eller ekstern. Denne planlegges også i samme utførelse som bolig.</p> <p>- Hvor stort skal det bygges (høyder, bredder, areal)? Da vi ikke helt har på plass utforming av bolig enda så vet vi ikke nøyaktige størrelser. Men vi ser for oss følgende: Bolig ca 225m² + Garasje 60m² + nøst 65m² = 350m² Utnyttelse på eiendommen blir da: BRA = 350m² x 100 / (1137m² + 140m² ekstar areal = 1277m²) = 27,4%BRA BYA = 205m² x 100 / 1277m² = 16,05% BYA</p>
---	--

	<p>Høyder på byggverk holdes innenfor 8m som er gitt i reguleringsplankartet</p> <p>- Dispensasjon</p> <p>Vi tolker reguleringsplanen slik at vi skal kunne planlegge tiltakene uten og søke dispensasjon.</p> <p>Rivning: reguleringsplanen har formål bolig, eventuelle forstøtningsmurer åpnes for å plassere utenfor byggegrenser, utnyttelse er innenfor, Det eneste vi er usikre på er eventuelle føringer for arkitektoniske føringer for byggverk</p>
--	---

Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågående planarbeid <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Fløsvika – status gjeldande
Føremål	Bustad og naust
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Bustad: 25% BYA av område sett av til bustad Naust: 50% BYA av område sett av til naust – BUN3 Ved søknad må det leggest fram rekneskap for utnytting for begge desse områda. <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: maks 8 meter mønehøgde over gjennomsnittleg terrengnivå på plankart. <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Bustad: Byggegrense i plankart Naust: Føremålsgrense. I tillegg gjeld avstandskrav til naboeigedom, jf. pbl 29-4. <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: Opparbeiding av avkjørsel iht. handbok 017 Må dokumenterast rett til bruk av privat grunn for veg Må søkast om utvida bruk av avkjørsle til teknisk drift <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Det kan etablerast forstøtningsmurar, vegar og anna teknisk veganlegg utanfor byggjegrensene. Pbl. 29-4 gjeld også. <input checked="" type="checkbox"/> Anna: 1.1 Intensjonen med reguleringsplanen I søknad om tiltak etter pbl § 20-1 skal det gjerast greie for at intensjonen med reguleringsplanens plankart og føresegner blir oppfylt.

	<p>1.2 Krav til opplysninger ved rammesøknad Saman med søknad om rammeløyve for byggetiltak skal det gjennom søknad for grunn- og terrengarbeid godkjennast ein utomhusplan som viser området si utforming og tilgjengelegheit. Planen skal vise plassering og utforming av areala for aktivitet, vegar (med kotetall), stiar, eksisterande og framtidig terreng og vegetasjon. Utomhusareala skal oppfylle fastsette krav i føresegnene til storleik og kvalitet samt prinsippa for universell utforming.</p> <p>2.11 Minste uteopphaldsareal Minste privat og felles uteopphaldsareal (MUA) pr. nye bueiningar i planområdet skal til saman vere minst 200 m² for frittliggande småhus og 50 m² for konsentrert småhus.</p> <p>2.12 Kvalitetskrav til uteopphaldsareal medregna i MUA MUA skal ha kvalitetar i tråd med kommuneplanens arealdel 2011-2023.</p>
Rekkjefølgjekrav	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skal det utarbeidast ein VA-plan som skal godkjennast av kommunen. - Skal det gjerast ein vurdering av rasfare i planområdet. Vurderinga skal gjerast av personell med geoteknisk kompetanse. - Skal tilhøve til eksisterande VA anlegg i planområdet vera avklart. - Skal tilhøve til eksisterande borehol i planområdet vera avklart. - Skal det utarbeidast ein teknisk plan for krysset med FV 391 som viser at krysset er utforma i samsvar med Handbok N 100. Planen skal godkjennast av Statens Vegvesen. - Skal det utarbeidast ein arbeidsvarslingsplan som skal gjelda for utbygginga av krysset mellom O_SK1 og fylkesvegen. Planen skal godkjennast av Statens Vegvesen
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtalar for det aktuelle området
Klima- og energiplan	<input type="checkbox"/> Orientering om klima- og energiplan
Dispensasjon	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Planar: Dersom det skal søkast om tiltak før rekkjefølgjekrav er ivareteke, må det søkast om dispensasjon frå alle rekkjefølgjekrav i pkt. 1.3.1 <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter:

	<input type="checkbox"/> Anna: Plan- og bygningslova § 19-1: <i>«Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»</i> Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.
--	---

Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf pbl. § 20-6
----------	---

Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
-------------------	--

Uavhengig kontroll	<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 <input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:
--------------------	---

Nabotilhøve	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo <input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak(jf. TEK10 § 6-4
-------------	---

Vatn- og avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Privat vatn <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> Terreng Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre.
----------------	---

	<p>Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengde og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plan</p>
Tilkomst	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst vegrett må liggja føre Tilkomst til offentlig veg via privat veg.</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</p>
Visuelle kvalitetar	<p>I § 29-2 i pbl. står det: <i>“Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering”.</i></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. 1.7 Ny busetnad skal, når det gjeld volum, materialbruk og fargar utformast på ein slik måte at området samla står fram med eit godt heilskapleg preg.</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:</p>
Situasjonsplan / utomhusplan	<p>Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v.</p> <p><input type="checkbox"/> Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner.</p>
Universell utforming	<p>Byggeteknisk forskrift har for nokre uteareal og bygg krav om universell utforming. For alle opparbeida uteareal og bygg er det krav i byggeteknisk forskrift som skal vera med på å gjera tiltaka brukbare. Forskriftskrava skal vera oppfylt.</p>
Andre tilhøve (avstand til veg, VA-leidningar og høgspenst, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningslinjer, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)	<p>Vedrørande kotehøgde på naust: Avklaring i sak på anna eigedom i området: <i>I høve denne saka så vil det sentrale vere at ein bygger slik at bygningen ikkje vil ta skade av høg vasstand. I utgangspunktet vil dette kravet vere stetta om ein bygger 2,5 meter over havnivå, med mindre det er spesielle tilhøve på den aktuelle eigedomen som tilseier at ein bør bygge enno høgare (lite truleg). Om ein ynskjer å bygge lågare enn dette har me i reguleringsplanar sett krav om at byggeverket ikkje skal ta skade av høg vasstand og må utformast på ein måte som gjer at det toler vatn. Det er i utgangspunktet tiltakshavar som då må vise at bygget ikkje skal ta skade av framtidig høgare vasstand og som tar risiko ved å bygge på denne</i></p>

	<i>måten. Det er i alle høve slik me har praktisert denne regelen i plansaker.</i>
--	--

Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning
	<input type="checkbox"/>	Brannvesen
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen
	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket
	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helsetjeneste
	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/>	Luftfartstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	
<input type="checkbox"/>	Anna	
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Det er gitt informasjon om:	<input type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningslova <input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsføresetnader <input type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon <input type="checkbox"/> Kommunen sin informasjon på internett <input type="checkbox"/> At kommunen rår til at søknaden vert sendt inn elektronisk via ByggSøk
-----------------------------	--

Eventuelt / Andre tilhøve	<p>Avklarast i etterkant av førehandskonferanse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Søker ønsker tilbakemelding på om det er gjort vurderinger i forhold til kotehøgder på eiendom og fellesveg. <p>Tilbakemelding frå planavdelinga er at dei ikkje er kjent med at det er gjort noko eiga vurdering på dette. Evt må ein henvende seg til planfremmar om dei har gjort vurderingar rundt dette.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kva avstand til naboeigedom vil verte gjeldande for naust. <p>Har funne følgjande informasjon i regjeringens veileder;</p> <p><i>Unntak fra hovedregel:</i></p> <p><i>Bygningsrådet kan godkjenne at garasje, uthus, naust o l oppføres i eller nærmere nabogrense enn det som følger av hovedregelen. Bygningen må ikke ha større grunnflate enn 50 kvm.</i></p> <p><i>Det aktuelle byggearbeid er begrenset til 30 kvm bruttoareal. Arbeidet kan bare</i></p>
---------------------------	--

	<p><i>utgjøre garasje, uthus eller naust o.l. Ved tilbygg kan arbeidet bare utgjøre arealøkning av de samme bygningskategorier (dog med mulighet for ulike kombinasjoner innen disse). For tilbygg må bygningens totale grunnflate etter byggearbeidet ikke overskride 50 kvm.</i></p> <p>Grensegangen vert som for garasje, 50 m². Bygger de større enn dette er kravet 4 meter frå nabogrense eller at det innhentast samtykke frå nabo. Bygger de mindre enn 50 m² er kravet 1 meter frå nabogrense.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kan søknad om riving sendast inn og behandlast utan at rekkefølgekrav vert gjeldande. <p>Det vil være mogleg å søke om riving utan at rekkefølgekrava er på plass.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Solfanger – søknadspliktig teknisk installasjon? <p>Solenergianlegg, som solcelle- og solfangeranlegg, er å anse som bygningsteknisk installasjon og er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav f. Installering og endring av solenergianlegg i eksisterende byggverk innanfor en bruksenhet eller branncelle, vurderes som en enkel installasjon og er unntatt fra kravet om søknadsplikt.</p> <p>Dette er utgangspunktet. I tillegg må det gjerast ei vurdering av estetiske forhold ved slik endring av takteking, spesielt på eldre bygg.</p>
--	---

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga.

Merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

Dette referatet skal vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Dei framømte er samde om innhaldet i referatet.

Forhåndskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Lindås kommune si gebyrforskrift.

Stad/dato:

Lindås / 11.01.17