



Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1108 - 17/11097

Saksbehandlar:
Siril Therese Sylta
SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no

Dato:
11.04.2017

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137/120 Alver

Tiltak	Spørsmål i samband med utbygging innanfor reguleringsplanen, jf. innsendt e-post.
Tiltakshavar	Bolig og Eigedom AS
Ansvarleg søkjar	Arkoconsult AS
Møtestad	Rådhuset, Knarvik
Møtedato	11.04.2017, kl.
Til stades i møtet	Arkoconsult AS: Inge A. Johannessen, Pål Kjetil Tufta Bustad og Eigedom AS: Trond Bertelsen, Arvid Rikstad Lindås kommune: Siril Sylta

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Innsendte spørsmål i e-post datert 29.03.2017 vedkomande oppføring av felt f-BK01-05.
---	---

Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande 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



	<div style="text-align: right;">handlingsplan</div> <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Reguleringsplan for Sundeheim – Nygård planid. 1263 201103
Føremål	Bustad, frittliggjande småhus og kosentrerte småhus
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og rekne måte: <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Krav om universell utforming § 2.6 Krav til energi § 2.8 Krav til utforming § 2.5 Krav til uteopphaldsareal § 3.4
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: § 2.3 i reguleringsplanen: 2.3.2 Vegar innanfor planområdet skal vere dimensjonert som vist i planen og skal vere på plass før det vert gjeve igangsettingsløyve til bustader i feltet. 2.3.3 Gangveg/gangareal må vere ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløyve. 2.3.4 Vegskjeringar mot byggeområde (FV 565), uteopphaldsareal og anna fellesareal må vere sikra med gjerde før det vert gjeve bruksløyve. 2.3.5 Leikeplass skal vere ferdigopparbeidd før det vert gjeve bruksløyve. Andre krav: <ul style="list-style-type: none"> • Krav om godkjent utbyggingsavtale, jf. § 2.4 • Særskilte krav til dokumentasjon ved innsending av byggesøknad, jf. § 2.2
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 type="checkbox"/> Planar: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna: <p>Plan- og bygningslova § 19-1:</p> <p><i>«Dispensasjon krever grunngitt 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></p> <p>Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.</p>
--------------	---

Sakstype	<ul style="list-style-type: none"> <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
	<p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.</p>

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: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo <input checked="" 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. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengde og vasskvalitet. 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. <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plan

Tilkomst	<input type="checkbox"/> Tinglyst vegrett må liggja føre <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan
----------	--

Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det: <i>”Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at</i>
---------------------	---

	<p><i>det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:</p>
Situasjonsplan / utomhusplan	<p>Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner.</p> <p>Følgjer særskilte krav i føresegn § 2.2 ift. innsending av byggesøknad.</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> <p>Føresegnene har eigne krav til universell utforming, jf. § 2.6.</p>
Andre tilhøve (avstand til veg, VA-leidningar og høgspenning, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningslinjer, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)	<p>Det ligg føre godkjent VA- ramme plan for området.</p> <p>Det må sendast inn rørleggarmelding om tilkopling til offentleg vatn- og avløpsanlegg til Lindås kommune. Godkjenning må liggja føre seinast med søknad om igangsetting.</p>
Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<p><input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet</p> <p><input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning</p> <p><input type="checkbox"/> Brannvesen</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Kommunal</p>

	<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 type="checkbox"/> Vegstyresmakt – Kommunal <input type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen <input type="checkbox"/> Anna
	Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Det er gitt informasjon om:	<input checked="" type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningslova <input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsføresetnader <input checked="" 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>Tilbakemelding på spørsmål sendt inn i e-post datert 29.03.17:</p> <p>1) Rekkefølgekrav veg. Må fellesvei for eksisterende boliger også bygges ut før igangsettingstillatelse til boliger kan gis? Utbygger har fått inntrykk av at kravene er avgrenset til o_KV10 og o_KV02 jfr. Vedlagt utbyggingsavtale. F_KV07 har annen eier og hører til f_BK06 som ikke er med i denne utbyggingen. Må dette likevel på plass også?</p> <p>Planen har eit generelt rekkefølgekrav om at vegar skal vera «på plass» før det vert gjeve igangsetting til bustadar. Dette kravet vil gjelde alle vegar.</p> <p>Her må ein eventuelt endra rekkefølgekrava i planen, eller få til ein etappevis utbygging gjennom utbyggingsavtalen. Ein må då skissera kva delar av vegen som skal vera ferdig opparbeidd til det vert gjeve bruksløyve for bueiningane dei ulike delfelta.</p>
---------------------------	--

- 2) Universell utforming. Ifølge reguleringsplanen skal minimum 70% av boenhetene innen hvert felt ha universell utforming. Kan dette løsest ved at 50% har universell utforming i noen delfelt, mens andre delfelt har 100%? på denne måten oppnår man et totalt antall på 70%, uten at det indirekte blir et krav om heis i absolutt alle boligene.

I føresegnene er det krav om 70 % innanfor kvart delområde. Avvik vil vera ein dispensasjon frå føresegna. Det er viktig at uteområda, tilkomst frå parkering til bustadane og leikeplassane.

- 3) Det kan være ønskelig med takterrasse for enkelte av delfeltene. Er det nødvendig at disse er tilgjengelige med heis/løfteplattform, dersom krav til uteoppholdsareal ellers er oppfylt?

Dersom kravet til uteareal ellers er stetta, vil ein kunne bygga takterrasse utan krav om universell tilgjenge for denne.

- 4) I plankart er det tegnet inn planlagte bygg. For BK05 er det tegnet inn bygg med terrasser rett inn i fjellsiden. Dette fremstår som særdeles ugunstig, og det er ønskelig å avklare om utbygger kan dreie bygget rundt 180 grader, med terrasser i front, uten at det oppstår krav om dispensasjon.

På plankartet er det vist planlagte bygg som juridisk bindande. Avvik frå plassering vil kreve dispensasjon frå reguleringsplanen.

For BK05 kan ein heva opp terrenget, så lenge ein heldt seg innafor kravet om mønehøgde på + 50.

- 5) Hvor langt skal regulert vei gå? I plankartet ser denne ut til å gå en del lenger enn hva som vil være naturlig.

Dette går klart fram av plankartet. Krav til utbygging av veg som skal overtakast av kommunen, må løysast gjennom utbyggingsavtalen.

- 6) Avklaringer rundt høyde på 8-mannsboligen. Vil man her kunne avvike noe fra krav til mønehøyde dersom man har bygg med flatt tak? Eller vil man evt. måtte søke om dispensasjon?

Høgden står inannfor kvart byggeområde og mønehøgda er regulert med kotetall.

Bør vurdere planendring i forhold til rekkefølgekrav og ein meir etappevis utbygging i tråd med dei ulike delfelta.

Etter gjeldande bustadbyggeprogram for Lindås kommune, er det opna opp for 20 einingar innanfor denne reguleringsplanen i perioden der

	<p>bustadbyggeprogrammet gjeld. Dersom det skal byggast meir enn 20 bueiningar, kan det søkast til Plan- og miljøutvalet for å få bygga fleire enn 20 einingar, jf. punkt 4.2 i bustadbyggeprogrammet.</p> <p>Sjå lenke her: http://braplan.geoweb.no/bpvedlegg/1263/Dokument/1373291489710.pdf</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 frammøtte er samde om innhaldet i referatet.

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

Med helsing

Siril Therese Sylta
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkoconsult AS
Bolig & Eiendom AS

Stølen 26 5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Arkoconsult AS

Postboks 103 5291

VALESTRANDSFOSSEN