



Reigstad Bygg og Eigedom AS
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ

Referanser:

Dykkar:

Vår: 17/2708 - 17/26680

Saksbehandlar:

Eilin Houlison Molvik

EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:

04.10.2017

Møtereferat førehandskonferanse - gbnr 134/235 Hilland

Tiltak	<p>Rive eksisterande garasje samt oppføring av ny garasje evt. moglegheit for bustad nr. 2 på eigedomen:</p> <p>Utgreiing til førehandskonferanse - garasje gbnr 134/235 På eigedomen står ein garasje som er byggemeld/godkjent tidlegare, denne er over 50m². Tilstanden er dårleg så tiltakshavar ønskjer å rive denne og bygge ny.</p> <p>I mellomtida er det kome ny reguleringsplan for området. Denne har nokre ord om byggegrenser som ikkje er lett å forstå pkt. §2-1. "plassering av garasjar skal følgje reglane i veglova". Gjerne ikkje relevant for denne eigedomen som ligg > 15 frå veg?</p> <p>Tiltakshavar ønskjer å få utgreidd/signal om kva type garasje ein kan bygge på denne eigedomen.</p> <p>Alternativ A. Så stor som mogeleg, med utleigeining/sekunderbustad i loftsetasje, totalt bruksareal over 70 (sjå skisse).</p> <p>Alternativ B. Så stor som mogeleg, med bod/disp areal loftsetasje, bruksareal over 70</p> <p>Alternativ C. <70 m² garasje, utan målbart areal loft</p> <p>Alternativ D <50 m² garasje utan målbart areal loft.</p> <p>Reguleringsføresegnene §2.1 angjev at det kan byggast sekundere bueiningar inntil 60m² om MUA og parkering er løyst. Kan denne ligge i bygg for garasje?. (Alternativ A)</p> <p>Rekkfølgekrav. I føresegnene er det gjeve ein del rekkfølgekrav. Kva av desse gjeld for eksisterande eigedomar. Lyt det eventuelt søkjast dispensasjon?</p>
Tiltakshavar	Torleif Johannessen

Post

postmottak@lindas.kommune.no

Dokumentsenteret

Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no

Telefon +47 56 37 50 00

Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567

Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM



Ansvarleg søkjar	Reigstad Bygg og Eigedom AS v/ Kjell Reigstad
M�ttestad	Rådhuset
Møtedato	04.10.2017, kl. 10:00
Til stades i møtet	Kjell Reigstad og Torleif Johannessen Frå kommunen: R�dgjevarar Eilin H. Molvik og Tone M. B. Furustøl

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 handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Vindkallen gnr. 134 bnr 6 og 7 mfl.
Føremål	Bustad - omfatta av område 1 merka som BF7 på plankartet
Planf�resegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknem�te: 40 %-BRA <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ m�neh�gd: <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Regulert byggegrense synt på plankartet. <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: � 5.1 i føresegna <input checked="" type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: Saltak jf. � 1.7 <input checked="" type="checkbox"/> Krav til takvinkel: 30-45 � <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: MUA minimum 50 m ² per bueining i tillegg minst 25 m ² for sekundær eining. 2 ppl per eining, 1 ppl for sekundær eining, jf. � 3.3 Tal einingar i område BF7 maks 6 einingar jf. � 2.3, det er etablert 12 i dag.
Rekkjef�lgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: �1.3 i føresegna (rundkøyring, utbyggingsavtale, VA-rammeplan mm)
Utbyggingsavtalar	<input checked="" type="checkbox"/> Det ligg kkjef�re utbyggingsavtalar for det aktuelle området

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Planar: Eit kvart tiltak innanfor planområdet vil krevje dispensasjon
---------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>frå § 1.3 fram til td. skal eksisterande T-kryss mot Fv 565 vere erstatta med rundkøyring . Planen gjev ikkje unntak for tiltak på bygde bustadeigedomar innanfor planområdet.</p> <p>Ved søknad om etablering av ny bueining innanfor område BF7 må det søkjast dispensasjon frå tal bueiningar jf. § 2.3</p> <p>Plassering av garasje utanfor regulert byggegrense krev at det vert søkt om dispensasjon frå nemnde.</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p> <p>Plan- og bygningslova § 19-1:</p> <p><i>«Dispensasjon krev 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></p> <p>Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sakstype	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. § 20-3 (bustad, garasje > 70m²)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-4 (Garasje < 70 m²)</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-5</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf pbl. § 20-6</p>
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tiltaksklasse SØK	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p> <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>
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	forskrift som skal vera med på å gjera tiltaka brukbare. Forskriftskrava skal vera oppfylt.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------

Andre tilhøve (avstand til veg, VA-leidningar og høgspent, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningslinjer, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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 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 checked="" type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningslova <input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsføresetnader <input checked="" type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon – SAK § 5-4 <input type="checkbox"/> Kommunen sin informasjon på internett <input type="checkbox"/> At kommunen rår til at søknaden vert sendt inn elektronisk via ByggSøk
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Eventuelt / Andre tilhøve</p>	<p>Rekkefølgekrava i reguleringsplanen gjeld for alle søknadspliktige tiltak. Det er ikkje differensierer mellom tiltak på eigedomar som frå før er bygd med bustad og ubygde tomter i planområdet. Det vil sei at alle tiltak på eigedomen krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå rekkefølgekrava. Når det er sagt så skal rekkefølgekrava sikra at infrastrukturen i området er dekkande for tal bueningar som td. nyttar området og skal sikre at at bebuarar i området har ein sikker tilkomst. Etablering av td. ei garasje fører ikkje til auke i trafikk inn i området.</p> <p>Er det snakk om etablering av nybueining, eller som skissert i alternativ A - frittliggjande einebustad så krev tiltaket at rundkøyring som nemnd i § 1.3, 11.avsnitt er etablert når det vert søkt om tiltak.</p> <p>Sekundærbueining er meint som del av einebustad – type sokkelleilighet.</p> <p>§ 2.1, 3. avsnitt om byggegrense og referanse til veglova § 29. Veglova § 29 gjev ei byggegrense til vegmidte offentleg/kommunal veg på 15 meter, dette er eit strengare krav enn den regulerte byggegrensa som er lagt for eigedomane synt plankartet med regulert byggegrense langs veg. Bestemmelsen gjev ikkje rom for plassering av garasje utanfor regulert byggegrense for nokon av eigedomane som vert omfatta av reguleringsplanen.</p> <p>Nye tiltak på eigedomen skal plasserast i samsvar med regulert byggegrense evt. må det søkjast om dispensasjon frå regulert byggegrense.</p> <p>For alternativ A – C krev plassering nærare grense enn 4 meter at naboar gjev aktivt samtykke (naboerklæring), jf. pbl § 29-4 jf. TEK § 6-4. Synt plassering av alternativ A-D krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå regulert byggegrense.</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 framme er samde om innhaldet i referatet.

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

Referat frå førehandskonferanse skal slutførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar jf. byggesaksforskrifta § 6-1, 6.avsnitt.

Referat frå førehandskonferansen skal leggjast ved eventuell søknad om løyve til tiltak.

Kopi til:

Reigstad Bygg og Eigedom AS
Torleif Johannessen
Torleif Johannessen

Osterfjordvegen 124 5914
Vardane 17 5911
Vardane 17 5911

ISDALSTØ
ALVERSUND
ALVERSUND

Mottakarar:

Reigstad Bygg og Eigedom AS

Osterfjordvegen 124 5914

ISDALSTØ