



Terje Romarheim  
Leknesvegen 9  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/1218 - 18/15449

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:  
16.05.2018

## Referat frå førehandskonferanse - gbnr 195/17 og 195/19 Leiknes

Førehandskonferanse er ein gjensidig orientering om rammeføresetnader for det aktuelle tiltaket og krav knytt til plangrunnlag, infrastruktur, lovverk og saksgang for søknaden. Førehandskonferansen gjev ingen binding i forhold til den vidare sakshandsaminga.

Orienteringa er gjeve på bakgrunn av dei opplysningane som er sendt inn i forkant og/eller lagt fram i møte. Vi gjer merksam på at endring i plangrunnlag, 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.

For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal sluttførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

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

<b>Tiltak</b>	Potensiale for utbygging av gbnr 195/17 og 195/19
<b>Tiltakshavar</b>	
<b>Ansvarleg søkjar</b>	
<b>Møtestad</b>	Rådhuset
<b>Møtedato</b>	16.05.2018, kl. 14.00
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Tiltakshavar Terje Romarheim og Jogeir Romarheim Anne Lise Molvik og Tone M. Bærland Furustøl frå kommunen



<b>Søklar kom med følgende orientering om tiltaket</b>	<p>Tiltakshavar har i samband med førespurnad om førehandskonferanse gjort greie for følgende:</p> <p>«Årsaken til ønske om forhåndskonferanse er å avklare potensial for oppføring av nye boliger på gbnr 195/19 i Lindås kommune, og eventuelt eiendom i nord-vest.</p> <p>Tema som vi ønsker Lindås kommune sin tilbakemelding på er forventede krav til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vil byggesak behandles som disposisjonssøknad reguleringsprosess?</li> <li>- Hva vil være forventet utnyttelsesgrad i området?</li> <li>- Opparbeiding av vei, vann og avløp</li> <li>- Hva vil være eventuelle følgekrav?</li> <li>- Andre forhold. «</li> </ul>
--	---

Sakshandsaming	
<b>Sakstype</b>	<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 <input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

<b>Tiltaksklasse SØK</b>	<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.
<b>Nabotilhøve</b>	<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"> <li><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan</li> <li><input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</li> <li><input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</li> <li><input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4</li> </ul>
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vise avstand til nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrenser</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentlig veg</li> <li>• Vise murar/terrengingrep</li> <li>• uteoppfallsareal</li> </ul>
<b>Teikningar</b>	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløsning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>

<b>Uavhengig kontroll</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Må vurderast i forhold til konkret prosjekt</p>																																						
<p><b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b></p> <p>Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.</p>	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal Eigen søknad om utsleppsløyve som vert handsama av byggesaksavdelinga</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal (Eining for teknisk drift) Avkjøringsløyve til kommunal veg/eventuell dispensasjon frå byggjegrænse</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Anna: Søknader om dispensasjon vil verta send på høyring til</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Eigen søknad om utsleppsløyve som vert handsama av byggesaksavdelinga	<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 helseteneste	<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 (Eining for teknisk drift) Avkjøringsløyve til kommunal veg/eventuell dispensasjon frå byggjegrænse	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: Søknader om dispensasjon vil verta send på høyring til
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Eigen søknad om utsleppsløyve som vert handsama av byggesaksavdelinga																																						
<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 helseteneste																																						
<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 (Eining for teknisk drift) Avkjøringsløyve til kommunal veg/eventuell dispensasjon frå byggjegrænse																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: Søknader om dispensasjon vil verta send på høyring til																																						

	regionale styresmakter som Fylkesmannen i Hordaland, Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen.
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
<b>Planstatus</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input 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
<b>Plannamn</b>	Kommuneplan 2011-2023 (Planen er under revisjon) Føresegnene til planen følgjer vedlagt. Kap 1 har generelle føresegner og kap 2 har føresegner for byggjeområde for bustadar.
<b>Føremål</b>	Byggjeområde for bustadar
<b>Planføresegner</b>	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:  <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Pkt 2.4 i føresegnene Største gesimshøgde er 6,0 meter og største mønehøgde er 8,0 meter målt frå <u>planert terreng</u> . <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Pkt 1.6 i føresegnene Byggegrense mot fylkesveg er 15 meter frå midt veg <input type="checkbox"/> Frisiktsone:  <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform:  <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel:  <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:  <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Pkt 2.14, 5.13 og 5.14 i føresegnene vil vera retningsgjevande i forhold til sekundærhusvære, utnyttingsgrad, maksimal BRA og krav til MUA.
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: (lim inn aktuelle rekkjefølgjekrav)

<b>Dispensasjon</b>	Dette tiltaket krev dispensasjon frå:
Dispensasjon krev grunnlagt søknad.	<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Pkt 1.1 Plankravet

Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeeløyve.	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter:  Anna:
<b>Vurdering/merknad:</b>	Administrasjonen vurderer at det kan søkjast om dispensasjon frå plankravet for etablering av ein bustad på gbnr 195/17 og eventuell riving og oppattbygging av ein bustad på gbnr 195/19. Ei større utbygging av området vil krevja at det vert utarbeidd reguleringsplan. Løysingar for veg, vatn og avløp må løysast gjennom reguleringsplanprosessen.

<b>Infrastruktur</b>							
<b>Vatn- og avløp</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredstillande vassmengd 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> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn						
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						
<b>Vurdering/merknad:</b>	Det er ikkje ført kommunalt vass- og kloakkanlegg fram til området, og det ligg heller ikkje føre planar om slik utbygging. Avløp bør løysast ved etablering av fellesanlegg, eventuelt tilknytning til eksisterande privat avløpsanlegg i området. Reinseløysing: Utslepp via slamavskiljar og leidning som går til sjø.						

<b>Tilkomst</b>	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</li>   <li><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	Søknad om avkjøringsløyve/utvida avkjøringsløyve vert å senda Lindås kommune ved eining for teknisk drift. Søknadsskjema følgjer vedlagt.

Oppretting og endring av eiendom	
<p>Oppretting og endring av eigedom må ikkje gjerast på en slik måte at det oppstår forhold som er i strid med reglane i pbl, forskrift eller plan. Oppretting eller endring må ikkje gjerast sånn at det blir oppretta/endring av tomtar som er ueigna til det føremålet eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:</li>   <li><input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:</li>   <li><input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:</li> </ul> <p><b>Oppretting og endring av eigedom vil også vera omfatta av plankravet i punkt 1.1 i føresegnene til kommuneplanen.</b></p>

<b>Visuelle kvalitetar</b>	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. Pkt 1.20 når det gjeld tiltak på eksisterande bygg</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	Må vurderast i forhold til utforming av bygget og omgjevnadane.

<b>Andre tilhøve</b>	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon  Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
<b>Verneinteresser i området</b>	
<b>Høgspenline</b>	Ikkje relevant
<b>Privatrettslege forhold</b>	Kan vera aktuelt ved etablering av private anlegg for vatn og avløp og må dokumenterast dersom leidningar vert lagt på privat eigedomen og/eller ein skal knyta seg til eksisterande privat vass- eller avløpsanlegg.
<b>Avstand til kommunalt leidningsnett</b>	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	<p>Administrasjonen vurderer at det kan søkjast om dispensasjon frå plankravet for etablering av ein bustad på gbnr 195/17 og eventuell riving og oppattbygging av ein bustad på gbnr 195/19. Ved større utbygging vil kommunen krevja at det vert utarbeidd reguleringsplan.</p> <p>Spørsmål knytt til rullering av kommuneplanen sin arealdel og utarbeiding og oppstart av reguleringsplanarbeid må rettast til planavdelinga. Kontaktinformasjon <a href="mailto:plan@lindas.kommune.no">plan@lindas.kommune.no</a>.</p> <p>Pkt 2.14, 5.13 og 5.14 i føresegnene vil vera retningsgjevande i forhold til sekundærhusvære, utnyttingsgrad, maksimal BRA og krav til MUA.</p> <p>Tiltaket krev avkjøringsløyve/utvida avkjøringsløyve frå kommunal veg. Det er ikkje kommunalt vass- og kloakkanlegg i område og det må etablerast private løysingar for dette. Eigedomane bør knytast til eksisterande avløpsanlegg i området dersom mogleg.</p> <p>Det må sendast inn ein søknad per eigedom.</p> <p>Dersom administrasjonen er positiv til å gje dispensasjon skal søknaden handsamast i møte i Plan- og miljøutvalet. Ved negativ innstilling vert vedtak fatta administrativt.</p>
---	---

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

Søknadsskjema avkjørsle

Godkjente føresegner og retningsliner 22.9.2011

**Mottakarar:**

Terje Romarheim

Leknesvegen 9

5918

FREKHAUG