



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/1571 - 18/18517

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
04.07.2018

Referat frå Førehandskonferanse - gbnr 188/184, 138, 149 Gjervik ytre

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 slutførast 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.

Tiltak	Førehandskonferanse Gbnr: 188/184
Tiltakshavar	Borettslaget Knarvik v/ Heidi Kleiven
Ansvarleg søkjar	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS v/Pål-Jøran Carlsen
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	12.06.2018, kl. 13.30



<p>Til stades i møtet frå kunde og kommune</p>	<p>Heidi Kleiven, Pål-Jøran Carlsen og Mathew McClurg</p> <p>Frå kommunen: Eilin H. Molvik og Anne Lise Molvik</p>
---	--

<p>Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket</p>	<p><i>Borettslaget ønsker å etablere et nytt, felles garasjeanlegg for beboerne med tanke på å bedre eksisterende parkeringssituasjon i området. I forbindelse med dette tiltaket, er det planlagt en generell oppgradering/opprusting av borettslagets uteområder – både med tanke på tilkomst og kvalitet.</i></p> <p><i>Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS har fått i oppdrag å utarbeide skisser basert på tiltakshavers ønsker og behov, og borettslagets styre har nå vedtatt å legge frem vedlagt forslag i forhåndskonferanse med Lindås kommune. Forslaget viser planlagt garasjeanlegg langs Lyngvegen med kapasitet til 18 parkeringsplasser for bil, felles bod, areal for oppstilling av søppelcontainere og felles oppsett for postkasser. Anlegget er dimensjonert for å håndtere bilparkering for de 16 boenhetene i borettslaget, og har et samlet bruksareal (BRA) på 536,5m². Øvrig parkering for gjester tenkes løst på baksiden av hver boliggruppe. Garasjen vil bli plassert delvis inn i terrenget i forkant av boligrekke B på vedlagt situasjonsplan, og dekke over garasjen er tiltenkt bruk som felles uteoppholdsareal.</i></p> <p><i>I tillegg til etablering av garasjeanlegg, er det et sterkt ønske fra beboerne å ruste opp uteområdene rundt boligene. Dette omfatter både tilkomst generelt, private inngangssoner, private balkonger/terrasser og grøntareal på terreng. Vedlagte skisser viser forslag til en helhetlig utforming av området i forhold til ønsket kvalitet og materialbruk. Forslaget er omfattende med tanke på kostnader, og man ser derfor for seg en trinnvis utvikling over tid hvor primærbehovet i første omgang er knyttet til felles garasjeanlegg. Dette tiltaket vil bedre dagens trafikale situasjon internt i området, og samtidig gi beboerne et godt uteoppholdsareal som kan benyttes mens resterende tiltak utarbeides.</i></p> <p><i>Underveis i planleggingen er det gjort forsøk på å hente ut grunnlagsinformasjon fra gjeldende reguleringsplan for det aktuelle området. Planen er gammel, og vi har ikke klart å få frem brukbare rammer fra planbestemmelsene i forhold til planlagt tiltak. Vi har derfor bestemt oss for å basere tiltaket på borettslagets ønsker, for så å diskutere evt. rammebetingelser med Lindås kommune i forhåndskonferansen. Vi håper med dette å få til det vi vurderer som positive tiltak for beboerne i området, i dialog med kommunen.</i></p> <p><i>De aktuelle eiendommene har et samlet areal på 6770,1m². Sum av eksisterende bebyggelse og planlagt tiltak utgjør et bebygd areal på ca.2170m² (ekskl. vist overflateparkering for gjester). Dette gir en samlet arealutnyttelse på %BYA = 32%.</i></p> <p>Forhåndskonferanse</p> <p><i>Ved forhåndskonferansen håper vi bl.a. å få diskutert følgende forhold:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planstatus og gjeldende bestemmelser i forhold til planlagt tiltak. - Avklare forhold omkring inn-/utkjøring til felles garasje. - Forhold omkring videre søknadsprosess med tanke på trinnvis utvikling over tid. <p><i>Tiltaket er i skissefasen, og arkitekt har rådet tiltakshaver til å innlede dialog med kommunen før vi detaljerer materialet frem til en evt. søknad om rammetillatelse.</i></p>
--	--

	<p><i>Vi håper at vedlagt informasjon og foreløpige arealbetraktninger er tilstrekkelig grunnlag for å avholde forhåndskonferansen.</i></p> <p>Søklar orienterte i møtet om at tiltaka består i oppgradering av fellesanlegg i område. Tiltaka er ledd i ønske om å bedre dei trafikkale tilhøva i feltet samt tiltak for å bedre tilhøve kring utrykning ved at ein får ein del av bilane som står parkert langs kommunal veg inn i ein parkeringsgarasje. Garasjen er hovuddel av tiltaka medan tiltaka på fasadane er meir kosmetiske.</p>
--	---

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

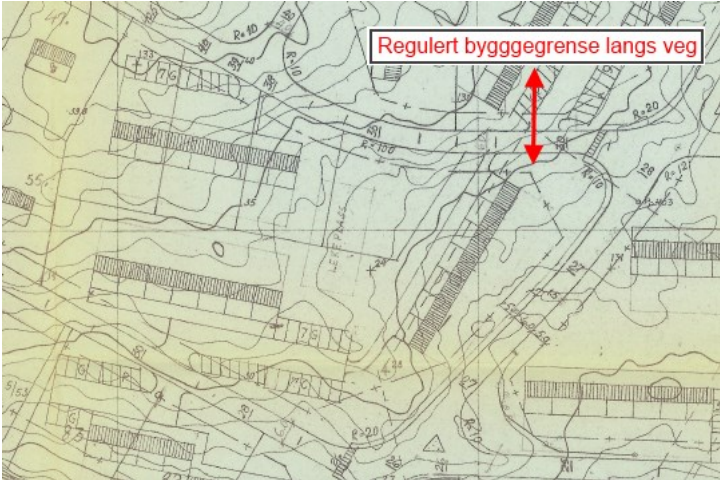
Tiltaksklasse SØK	<input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
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 vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <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
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal

Teikningar	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyising 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> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert
-------------------	---

Uavhengig kontroll	<ul style="list-style-type: none"> <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:
---------------------------	--

Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<ul style="list-style-type: none"> <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 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 <input type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen <input type="checkbox"/> Anna <p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>
---	---

Plangrunnlag													
Planstatus	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kommuneplan</td> <td><input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Områderegulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Uregulert</td> <td><input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter</td> <td><input type="checkbox"/> Anna</td> </tr> </table>	<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
<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	Felt B / planid.: 1263-196701
Føremål	<p>Bustadføremål – rekkjehus</p>  <p>Reguleringsplanen er i vesentleg grad ikkje fulgt ved utbygging av området. Administrasjonen vurderer difor at tiltaket kjem inn under kommunedelplanen for Knarvik-Alversund pkt. 2.4 og at tiltaket soleis ikkje krev dispensasjon i høve grad av utnytting mv. Plassering av parkeringsgarasje og tiltak i strid med byggegrense regulert i Reguleringsplan Felt B vil krevje at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon.</p>
Planføresegner	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Planen manglar talfasta grad av utnytting. <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Det ligg regulert byggegrense langs veg <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: Møneretning er synt på plankartet, plassering av bygg. <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input type="checkbox"/> Anna:
Rekkjefølgjekrav	Ingen
Dispensasjon	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p>

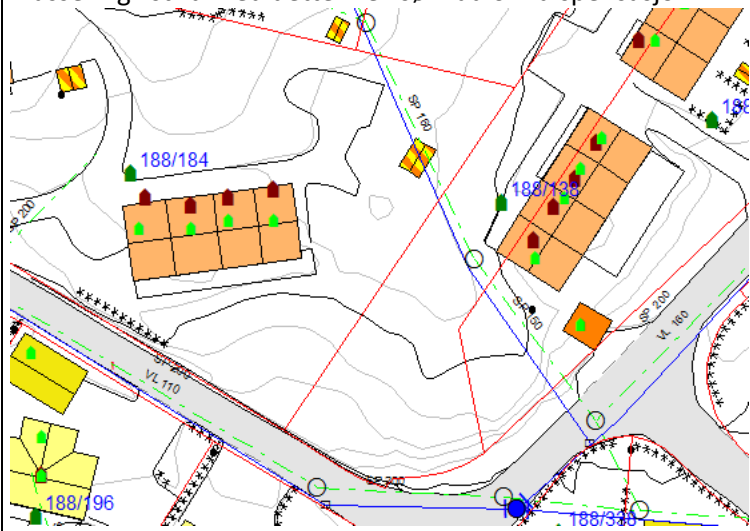
<p>Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:</p> <p>1. Regulert byggegrense langs veg.</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna: VA-norma ved plassering av tiltak nærare offentleg leidningstrase enn 4 meter.</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Tiltak plassert i strid med regulert byggegrense langs veg krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå nemnde.</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for området har status som gjeldande. Planen mangler talfesta grad av utnytting, men det er på plankart synt byggningsplassering. Minstekrav til grad av utnytting slik det er skildra i planjuss 01/2012 er soleis oppfylt.</p> <p>Reguleringsplanen er i vesentleg grad ikkje fulgt ved utbygging av området. Areal er i vesentleg grad utbygd. Administrasjonen vurderer difor at tiltaket kjem inn under kommunedelplanen for Knarvik-Alversund pkt. 2.4 og at tiltaket soleis ikkje krev dispensasjon i høve grad av utnytting mv.</p> <p>Vi gjer merksam på at Kommunedelplanen for Knarvik-Alversund er under rullering og at denne etter planen er ferdig juni 2019.</p>

<p style="text-align: center;">Infrastruktur</p>	
<p>Vatn- og avløp</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Privat vatn</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Privat avløp</p> <p><input type="checkbox"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> Terreng</p> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Det kan sjå ut som om at sykkelskur og delar av parkeringsgarasje vert plassert nærare kommunal leidningstrase enn 4 meter.</p> <p>VA-norma i Lindås kommune har eit avstandskrav på 4 meter frå leidningstrase. Dersom tiltak vert plassert nærare kommunal VA-trase enn 4 meter må det søkjast om dispensasjon frå VA-norma. Slik søknad sendast til Teknisk drift ved VA-avdelinga.</p>

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	<p>Etablering av ny avkøyrsløype til garasjeanlegg krev at det vert søkt om og ligg føre nytt avkøyrsløype.</p> <p>På situasjonsplan skal frisksone vere innteikna.</p> <p>Synt avkøyrsløype der ein må stogge i kommunal veg foran garasjeport vert ikkje godkjent.</p> <p>Vi tilrår at ein prøver å samle gjesteparkeringa. Vidare vil vi tilrår at ein begrenser køyring inn i området, særleg tett inn mot husveggar, til berre å gjelde varelevering eller køyring fram til den einskilde bustad.</p> <p>Vi gjer merksam på at det kan verte sett krav om at eine avkøyrsla til burettslaget må stengast.</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 type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
Vurdering/merknad:	<p>Tiltaka er privat initiativ til trafikkisikring langs offentleg veg i form av at ein gjennom etablering av felles parkeringsgarasje for burettslaget får nokre av bilane som i dag står parkert langs kommunalveg inn i parkeringsgarasje. Tiltaket vil potensielt betre tilhøve med framkommelighet ved utrykning og renovasjon ved/på kommunalveg.</p>

Andre tilhøve	
Verneinteressar i området	Ingen
Høgspenning	Ingen – vi vil oppmode om at ein avklarar med BKK om det ligg leidningar i grunn mv.
Privatrettslege forhold	Ein må ved søknad legge ved vedtak i generalforsamling.
Avstand til kommunalt	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4.

<p>leidningsnett</p>	<p>Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.</p> 
-----------------------------	---

<p>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillinger</p>	<p><u>Planstatus og gjeldende bestemmelser i forhold til planlagt tiltak.</u></p> <p>Reguleringsplan «Felt B» har status som gjeldende. Siden planen syner bygningsplassering oppfyller den gyldighetskravet fremsett i planjuss 01/2012. Administrasjonen si vurdering er at området er heilt utbygd og at tiltaka ikkje krev dispensasjon utover regulert byggegrense langs kommunalveg og at aktuelle tiltak vil vere i tråd med kommunedelplan for Knarvik-Alversun pkt 2.4.</p> <p><u>Avklare forhold omkring inn-/utkjøring til felles garasje.</u></p> <p>Innsendt teikningsmateriell syner utkjøring frå garasje direkte ut i kommunal veg. Slik avkjørsle vert truleg godkjent. Ein vil som minimum måtte ha plass framfor garasjeport til stogge på eigen grunn. Slik avkjørsle er vist tilfredstillende den ikkje krav til frisikt mv.</p> <p><u>Avklaring med teknisk drift</u> Fartsgrensa langs Lyngveien er 30 km/t, minstekravet til frisiktsone vert 3x20m. Frisiktsone må vere innteikna på situasjonsplan ved søknad om avkjørsleløyve. Det er høve til å ha ei løysing der ein opprettheld skissert uteområde på takplan for parkeringsgarasjen og setter søylar for å bære. Eventuelle søylar må plasserast slik at dei ikkje vert til hinder i frisiktsone, eller er så smale at dei ikkje utgjør ei sikthindring.</p> <p>Vi vil anbefale at vidare dialog i høve utforming av sjølv avkjørsle og søknad om avkjørsleløyve vert tatt direkte med Teknisk drift vegavdelinga.</p> <p><u>Forhold omkring vidare søknadsprosess med tanke på trinnvis utvikling over tid.</u> Siden tiltaket avheng av dispensasjonshandsaming, kan eit alternativ vere å i første omgang søke om dispensasjon og rammeløyve for heile tiltaket, for så å trinnvis søkje om igangsetting av dei enkelte tiltaka.</p> <p>SAK § 4-1 bokstav e pkt 10 opnar for at internkøyreveg og biloppstilling for tomtas eigen bruk kan plasserast inntil 1 m frå nabogrense, dette gjeld for</p>
--	---

	tiltak unnateke søknadspликт. Oppsummert så er administrasjonen positiv til dei skisserte tiltaka då dei truleg vil betre parkeringsdekninga i området samstundes med at ein får til fleirbruk av arealet som burettslaget har tilgjengeleg.
--	---

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Borettslaget Knarvik	Lyngvegen	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
--	------------	------	----------