LINDÅS KOMMUNE
Byggesaksavdelinga

Bergeita Arkitektur AS
Stokkedalen 123
5151 STRAUMSGREND

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Siril Therese Sylta	28.06.2018
Vår: 18/1807 - 18/20691	SirilTherese.Sylta@lindas.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 109/14 Saltnes

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.

Tiltak	Førehandskonferanse Gbnr: 109/14 Veråsvegen 292
Tiltakshavar	Lilli-Anne Alver
Ansvarleg søkjar	Bergeita Arkitektur AS
Møtestad	Rådhuset, Knarvik

Møtedato	28.06.2018, kl. 10.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Søkjar: Bergeita Arkitektur As v/Guro Rød Alver og Ingvild Bennett Tiltakshavar: Lilli-Anne Alver Ivan Alver Lindås kommune: Tone Furustøl og Siril Sylta

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	*Hytte med tilhørende naust er oppført i 1960. Med tiden er det utført nødvendig vedlikehold og reparasjoner, men bygningskroppen er av eldre dato hva gjelder energitap, konstruksjon, sanitære fasiliteter etc Det er to søsken som eier eiendommen og nå ønskes det en oppgradering av bygningskroppen slik at begge søskene med familie kan benytte hytten samtidig. Den nye hytten er planlagt som 2 separate kjerner med noe felles funksjoner. Det planlegges for stedstypisk formgivning med naturlige bærekraftige materialer, vannsamling fra tak og en mer miljøvennlig sanitærløsning. Den foreslåtte bebyggelsen krever ikke større terrenginngrep. Den opprinnelige hytten har omlag 50m2 innvendig vegg. Det planlegges nå for 2kjerner hvorav vær kjerne har en BRA på 49,2 m2. Naustet har antatt areal (kun beregnet utfra kartgrunnlag/må måles opp) på 28,6m2. Med naustet vil da regnbart areal ligge på 127 m2. Slik vi ser det vil vi da trenge dispensasjon fra punkt 4,7 i bestemmelsene for kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 som omhandler: «samla bruksareal(BRA) for fritidsbustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 120 m2» Samtidig vil tiltaket kreve dispensasjon for: -strandsone -LNF område*

Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 ☒ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ 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	☒ 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: ☐ Det er sett anna byggegrense i plan ☐ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b ☐ 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: • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggast ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved: ☐ Fasadar og planløysing før endring ☐ Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2, dersom det vert etablert to bueiningar ☐ 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	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen

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.	☒ Forurensningsstyresmakt – Kommunal ☐ Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☐ Vegstyresmakt – Kommunal ☒ Vegstyresmakt - Statens vegvesen – dersom det skal etablerast fleire enn 1 bueining ☐ Anna Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommunedelplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Kommundelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden
Føremål	LNF føremål
Planføresegner	☐ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:

	☒ Anna: Føresegn 4.7 gjev kun retningsliner for dispensasjon. Det krevs ikkje dispensasjon frå denne, men den vil legge føringar for eventuelle vilkår for dispensasjon.

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF føremålet for oppføring av fritidsbustad ☒ Plan- og bygningslova: § 1-8: byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø
Vurdering/merknad:	Dispensasjon frå LNF og byggeforbodet langs 100 meters beltet langs sjø: Slik bygningane er utforma, framstår det som to fritidsbustader. Verknaden sett frå sjø og omsynet til at strandsona er underlagt eit særskilt vern, kan vanskeleggjere ein dispensasjon til to einingar slik dei er presentert. Tilrådning er at det vert ført opp eit nytt bygg i tråd med retningslinene i kommunedelplanen, og at det vert ført opp ein samla bygning som kan stette behova til tiltakshavar.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☐ Offentleg vatn ☒ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. **Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.** På kart som er vedlegg til søknad om tilknyting til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☒ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag

Vurdering/merknad:	Det må søkast om utsleppsløyve for gråvatn (vatn frå kjøkken, dusj, vask) når bygget har innlagt vatn. Ein bør vurdere løysing med bruk av gråvassfilteranlegg for eigedommen. Vi rår til at det vert etablert avløpsfri toalettløysing for eigedommen. Utslepp frå vassparande toalett (t.d. Jets) vil krevje utsleppstillatelse. Tett tank er ikkje ei løsying som vert godkjent. Lindås kommune si forskrift om slamtømming er lagt ved referatet.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☒ Fylkesveg FV415 ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 109/1 ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre ved endring i bruk, auke i tal bueinigar.
Vurdering/merknad:	Tilkomst fram til eigedommen og parkering skjer på egen grunn. Parkering må gå fram av situasjonsplanen.

Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det:*"Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at 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".*
Vurdering/merknad:	Det bør vurderast ein bygningskropp som samlar bygget, slik at før- og etter verknaden av endringa vert minst mulig. Bør gjerast greie for val av utforming og volum ved innsending av søknad.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	Kartlagt friluftsområde og Den indre farleia

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
Forskrift for slamtømming

Kopi til:

Bergeita Arkitektur AS	Stokkedalen 123	5151	STRAUMSGREND

Mottakarar:

Bergeita Arkitektur AS	Stokkedalen 123	5151	STRAUMSGREND
Jørn Hagbart Kvist	Haakon Sæthres Veg 34	5232	PARADIS
Lilli-Anne Alver	Øvre Bergveien 53	5152	BØNES