



Seim Bygg AS
Nesbrekka 28
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2679 - 18/28213

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

Dato:
25.09.2018

Møtereferat frå førehandskonferanse - gbnr 137/258 Alver

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: 137/258 Rishaugane 25
Tiltakshavar	Bjørn Raunehaug og Liv Sundal
Ansvarleg søkjar	Seim Bygg AS v/Terje Seim
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	25.09.2018, kl. 13:00
Til stades i møtet frå	For tiltakshavar



kunde og kommune	Bjørn Raunehaug og Terje Seim Frå kommunen: Eilin H. Molvik og Tone M. B. Furustøl
-------------------------	--

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Undersøke moglegheit for frådelling av ny bustadtomt frå gbnr 137/258, tomtestorleik på om lag 500-600 m ² . Eventuelt framtidig oppføring av bustad på ny parsell.
---	---

Sakshandsaming	
-----------------------	--

Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 BUSTAD <input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 DELING <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 checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1
-----------------	--

Nabotilhøve	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.
--------------------	--

Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa ønska tomtedeling, samt opplyse om areal for kvar av parsellane, avkøyrslø, minste uteopphaldsareal.
------------------------------------	---

Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2 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.	<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	

	Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.
--	---

Plangrunnlag	
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	Alversund utmark del av gbnr 137/planid.: 1263-22011973
Føremål	bustad
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Planen manglar talfesta grad av utnytting for eigedomen. På plankartet er bygningsplassering vist, gyldighetskravet gjeve i planjuss 01/2012 er soleis oppfylt. <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føl av plan- og bygningslova § 29-4 <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Regulert byggegrense langs veg <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: Ved etablering av ny avkøyrsløse til kommunal veg vil det verte sett krav om at avkøyrsløse tilfredsstillar krav til frisikt. Føresegna § 10 har reglar knytt til inn- og utkøyringstilhøve og frisikt. <input checked="" type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform/takvinkel: § 7 i føresegna har reglar knytt til at hus som høyrer saman i grupper skal ha einsarta takform og takvinkel. <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: §5 i føresegna har reglar om at husa skal byggjast slik at dei verkar tiltalande i seg sjølve, og i høve til lendet omkring. <input checked="" type="checkbox"/> Anna: § 5 i føresegna har reglar knytt til tal etasjar, frittliggjande bustadar kan byggjast i inntil 1 ½ høgd. § 12 i føresegna har reglar knytt til garasje, maks 40 m ² BRA,

	oppførast i ei høgd, skal vere teikna inn på situasjonskart ved søknad sjølv om den ikkje skal byggast samstundes med bustaden.
--	---

Dispensasjon Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Tomtedelingsplan ved søknad om deling. Bygningsplassering ved framtidig søknad om bustad. <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	Administrasjonen er av den oppfatning at fortetting i området må sjåast i ei større samanheng. Det er fleire tomter i området med ein storleik frå 1300 til 1750 m ² som i dag er bygd med einbustadar. Det er difor fleire tomter med same potensiale som gbnr 137/258. Administrasjonen vurderer at ein dispensasjon i denne saka vil få presedensverknad for liknande saker.

Infrastruktur							
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input 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>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 checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag	<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
<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						
Vurdering/merknad:	Lite opplysninger om hvor mange som faktisk er på vannledning i området som er på kun 50 mm. Det er dårleg brannvassdekning. Ein vil som eit minimum, ved eventuelle søknad om frådeling, måtte ha ei						

	førehandsuttale frå Teknisk drift med omsyn til om det er påreknleg med påkopling til kommunalt vatn- og avløpsnett.
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:	Planen har ikkje regulerte avkøyrslar, ein vil difor måtte søkje Teknisk drift om avkøyrsløyve. Teknisk drift vil vurdere å sette krav om utbetring av vegkryss. Tilkomstvegen forbi eigedommen si sørlege grense er smal og manglar møteplassar .

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. Opprettelse 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"> <input checked="" type="checkbox"/> Terrenghøva/topografi på tomt/areal <ul style="list-style-type: none"> • Tomtane vert små. <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: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: <ul style="list-style-type: none"> • Let det seg gjere å få til minste uteopphaldsareal 200 m² for kvar tomt.
--	---

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> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. Informert om under avsnitt plangrunnlag jf. §§ 5 og 7 i reguleringsføresegna
Vurdering/merknad:	Ved evt. søknad bør ein velje hustype som omkringliggjande busetnad, tilpasse seg dei bygde omgjevningane.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<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:
Verneinteresser i området	Ingen kjente
Høgspenline	Kraftline – må sjekkast ut opp mot BKK ifht. eventuelle avstandskrav
Privatrettslege forhold	
Avstand til kommunalt leidningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.
Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	<p>Administrasjonen si vurdering er at ei slik fortetting må skje gjennom ei reguleringsendring/reguleringsplan slik at ein får ei heilskapleg vurdering av heile området og dei interesser som gjer seg gjeldande, både i forhold til verknad og kapasitet for veg, vatn, avløp og skule.</p> <p>Når det er sagt så er kommunedelplanen for området under rullering, med planlagt ferdigstilling vår/sommar 2019. I forbindelse med arbeidet knytt til rulleringa er det aktuelle planområdet sett på og vurdert å føre vidare med dagens reguleringsplan.</p> <p>Det er eit område som ein i utgangspunktet ikkje ønskjer å fortette. Dette fordi det i Knarvik området er lagt ute areal til bustadbygging som er under regulering, og også med tanke på den kommande kommunesamanslåinga der vi har store urealiserte bustadfelt i relativt korte avstandar til det aktuelle planområdet.</p> <p>Administrasjonen vil etter ei førebels vurdering og kjente opplysningar ikkje tilrå tiltaket.</p>

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
Føresegner 27.01.73

Kopi til:

Bjørn Raunehaug	Rishaugane 25	5911	ALVERSUND
Bjørn Raunehaug og Liv Sundal	Rishaugane 25	5911	ALVERSUND
Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM

Mottakarar:

Seim Bygg AS	Nesbrekka 28	5912	SEIM
--------------	--------------	------	------