



Byggteam Vest AS
Mjåtveitflaten 1A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/55 - 19/2170

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

Dato:
01.02.2019

Møtereferat førehandskonferanse - gbnr 214/222 Fyllingsnes

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: 214/222 Fyllingsnesvegen 154
Tiltakshavar	Maren Boge og Jørn Vegard Hustig
Ansvarleg søker	Byggteam Vest AS v/ Tonny A. Dale
Møtestad	Rådhuset



Møtedato	01.02.2019, kl.12.30
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå kunde: Tonny A. Dale, Jørn Vegard Hustig og Maren Boge Frå Kommunen: Eilin H. Molvik og Anne Lise Molvik

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Grunneiere Jørn Vegard Hustig og Maren Boge har vert i dialog med Byggteam Vest AS om bistand på gbnr 214/222 Fyllingsnes. Eier mener tomten er for stor til en enebolig og ønsker å dele denne opp i 3 stk eneboligtomter. Siden tomten er skrå ønskes det vei inn i forkant av tomten og tilpassing for enebolig med kjeller/parkering i framkant. Legger ved en enkel skisse av hva som er tenkt.</p> 
---	---

Sakshandsaming	
Sakstype	<input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input checked="" 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 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 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	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrensar • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep • Vise uteopphaldsareal • Ved deling skal lengde på ønska grenseliner vere påført kart.
Teikningar	<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> <input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning før endring <input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringar er tydeleg markert

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 checked="" 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 checked="" 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	Kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023
Føremål	Bustadføremål
Reguleringsplan	Fyllingsnes, gnr. 214 bnr. 4, 5, 7 mfl/ planid.: 1263/200807
Føremål	Gang/sykkelveg (køyretilkomst til gbnr. 214/222)
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: § 2.14 i kommuneplanen vil vere retningsgjevande <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: § 2.14 i kommuneplanen vil vere retningsgjevande <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Juridisk line i kommuneplanen, plassering i tråd med pbl § 1-8. <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 type="checkbox"/> Anna: Relevante krav i kapittel 2 i kommuneplanen

Dispensasjon	<p>Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>
	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Plankravet i føresegna til kommuneplanen § 1.1 Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Arealføremålet gang/sykkelveg for å nytte denne som køyretilkomst. <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:

	<input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	<p><u>Plankrav</u> Eigedomen er i kommuneplanen sin arealdel avsett til bustadføremål. Eigedomen er uregulert, det ligg eit generelt plankrav i kommuneplanen. For å dele frå og også for å bygge på eigedomen krev det at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå plankravet i kommuneplanen sin arealdel § 1.1.</p> <p><u>Køyretilkomst</u> Veg som går nord for eigedomen fram til gbnr. 214/30 og gbnr 214/155 er regulert som gang og sykkelveg i reguleringsplan Fyllingsnes, gbnr 214 bnr 4,5,7 mfl/planid.: 1263-200807. Det går ikkje fram av føresegn, plankart og planskildring at denne vegen kan nyttast som køyreveg.</p> <p>Vi har drøfta saka med planavdelinga. Slik planavdelinga vurderer det må det søkast dispensasjon for å bruke den aktuelle G/S-vegen som tilkomstveg til gbnr. 214/222 då det ikkje er etablert noko bueining på den aktuelle eigedomen. På bakgrunn av at reguleringsplanen føreset at G/S-vegen må nyttast som tilkomstveg for gbnr 214/30 og gbnr. 214/155 kan planavdelinga likevel ikkje sjå at det skal vere naudsynt med endring av reguleringsplanen for søknad om tilkomstveg for gbnr. 214/222. For større tiltak med fleire bueiningar på gbnr. 214/222 vil ein måtte pårekne å utarbeide reguleringsplan der ei vurdering av tilkomstveg og behov for fortau må utarbeidast.</p> <p><u>Byggeforbodet langs sjø</u> Det ligg juridisk linje i formålsgrensa mellom byggeområde bustad og LNF-føremål ned mot veg, det vil sei at bygging på eigedomen ikkje krev dispensasjon frå byggeforbodet lang sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8.</p> <p><u>Veglova</u> Eigedommen grenser mot kommunal veg, eventuelle tiltak innanfor 15 meter frå vegmidte krev at det vert søkt Teknisk drift ved vegavdelinga om dispensasjon frå veglova § 29.</p>

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Privat vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> Terreng
Det er offentlig vassverk i nærheten og det vil derfor trolig bli stilt krav til at	

	<p>tomten kobler seg til dette.</p> <p>Det vert truleg ikkje gjeve løyve til å legge ut ny kloakkleidning til sjø i området, det vil sei at dersom de søker om å dele frå eigedom og etablering av bustadar her så vil det nok verte krav frå kommunen at det kobler dykk på eksisterande privat leidning til sjø. I høve til kloakkleidning så vil de truleg måtte søkje om utsleppsløyve dersom leidningsanlegget de koblar dykk på ikkje er dimensjonert for auka belastning. Det er privat anleggseigar som må dokumentere at anlegget er dimensjonert for auka belastning.</p> <p>Det er kjente utfordringar knytt til avløpssituasjonen i området, og ein ser behov for å løyse avløpa i området.</p> <p>Ved påkobling til eksisterande vass- og kloakkleidningar vil de måtte ha tinglyste rettigheter til å koble dykk på og evt. krysse annan manns grunn med vass- og avlaupstrase.</p> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen 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> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>
Tilkomst	<p>Eigdommen skal ha tilkomst til:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</p> <p><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</p>
Vurdering/merknad:	<p>Vi har vore i kontakt med Teknisk drift med omsyn til eksisterande avkøyrsløse. Ved frådeling av eigedommar vil de måtte søkje om endra/utvida avkøyrsløse. Denne dialogen må de avklare med Teknisk drift veg.</p> <p>Det som vart skissert av Teknisk drift er at eksisterande avkøyrsløse ikkje tilfredsstillar dagens teknisk krav til avkøyrsløse og at det vil måtte påreknast å gjere endringar, avkøyrsløse må flyttast før det vert gjeve løyve til utvida bruk.</p>

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 type="checkbox"/> Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: <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 type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:
--	---

Visuelle kvalitetar	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>
----------------------------	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
Privatrettslege forhold	Må dokumentere at rett til veg, vatn og avløp er sikra
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>I området så ligg det urealisert byggefelt som tilgrensande eigedom, samt pågåande arbeid med reguleringsplan Nystøltunet i nærområdet og det generelle plankravet i kommuneplanen tilseier at ein ikkje er positiv til etablering av nye bustadar på dispensasjon.</p> <p>Vidara er det kjente utfordringar knytt til avløpssituasjonen i området, der ein ser behov for å løyse avløpa i området. Dette er tilhøve som vil verte avklart</p>
---	---

	<p>gjennom ein reguleringsprosess.</p> <p>Vidare så ligg det andre ubygde areal i området som underbygger det generelle plankravet.</p> <p>Administrasjonen vil ikkje rå til at det vert søkt om dispensasjon for å dele frå nye eigedomar av gbnr. 214/222. Dersom ein ønskjer å gå vidare vil administrasjonen tilrå at ein søker å regulere området.</p>
--	---

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Plankart Fyllingsnes gnr 214 bnr 4,5,7 mfl.
Føresegner reg.plan Fyllingsnes gnr 214 bnr 4,5,7 mfl
Kommuneplanen
Regplan Nystøltunet Plankart 221118
Regplan Nystøltunet Føresegner 140918
nabo og gjenboliste gbnr 214/222
erklæring om rettighet i fast eigedom

Kopi til:

Byggteam Vest AS	Mjåtveitflaten 1A	5918	FREKHAUG
Jørn Vegard Hustig	Hellesneset 45	5915	HJELMÅS
Jørn Vegard Hustig	Hellesneset 45	5915	HJELMÅS
Maren Boge	Hellesneset 45	5915	HJELMÅS
Maren Boge	Hellesneset 45	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Byggteam Vest AS	Mjåtveitflaten 1A	5918	FREKHAUG
------------------	-------------------	------	----------