



Hindenes Hus AS
Eidavegen 532
5993 OSTEREIDET

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/302 - 19/5364

Saksbehandlar:
Eirik Berntsen
eirik.berntsen@lindas.kommune.no

Dato:
04.03.2019

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 237/10

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	Gbnr: 237/10 Eidavegen 302
Tiltakshavar	Siri Hindenes
Ansvarleg søkjar	Hindenes Hus AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	21.02.2019, kl. 14:00
Til stades i møtet frå	Eirik Berntsen - Saksbehandlar



kunde og kommune	Eilin H. Molvik	- Saksbehandler
	Siri Hindenes	- Tiltakshaver
	André Vabø	- Ansvarlig søker

Søkjær kom med følgende orientering om tiltaket	<ul style="list-style-type: none"> - Ønsker takopplett på en takflate. - Bruksendring fra fritidsbolig til enebolig - Endring av kart for plassering av gamle veier, samt ny vei.
--	--

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

Tiltaksklasse SØK	<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.
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	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

	<ul style="list-style-type: none"> • Vise avstand til midtline til offentlig 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> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>

Uavhengig kontroll	<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 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.	<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 type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</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: Økt bruk av avkjørsel må være godkjent.</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Anna</td></tr> </table> <p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<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: Økt bruk av avkjørsel må være godkjent.	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	<input type="checkbox"/>	Anna
<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: Økt bruk av avkjørsel må være godkjent.																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
<input type="checkbox"/>	Anna																																						

Plangrunnlag

Planstatus	<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 checked="" 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	Arealdelen av kommuneplanen 2011–2023 (KPA)
Føremål	<p>Boligen ligger i «Boligbebyggelse».</p> <p>Hensynssone for Landbruk hele området, jf. KPA § 7.10.</p>
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: KPA § 2.5: I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA = 200 m ² per hovudbueining. <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: KPA § 2.4: For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 6,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng. <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til parkering: KPA § 1.15: Minst 2 plasser pr. boenhet, maksimalt 3 plasser pr. boenhet. KPA § 1.16: Krav til å kunne snu på egen eiendom. <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til takvinkel: KPA § 1.20: «Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedom. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget.» <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: KPA punkt 1 – Generelle føresegn og retningslinjer må oppfylles.

	<p>KPA § 2.14: Tiltaket faller ikkje under denne bestemmelsen som et direkte unntak, men man bør se til denne bestemmelsen når man argumenterer for en dispensasjon. Bør ikke utfordre denne bestemmelsen.</p> <p><i>«Det kan utan reguleringsplan gjevast løyve til mindre tiltak etter pbl § 20-2 [gammel lov] bokstav a på eksisterande bustadeigedomar når samla utbygging er innafor dei grensene som er fastsett nedanfor. Det vert ikkje opna nye bueiningar eller næringsbygg på eigedomen.</i></p> <p><i>Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².</i></p> <p><i>Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.</i></p> <p><i>Etter utbygging skal det vere igjen eit minste uteoppholdsareal (MUA) på 200 m² per hovudbueining. Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng.»</i></p>
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: (lim inn aktuelle rekkjefølgjekrav)
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan følgjande føremål/føresegner: <ul style="list-style-type: none"> - Plankrav, jf. KPA § 1.1. - Dersom det <u>ikke</u> søkes bruksendring, krever takløft på fritidsbolig dispensasjon frå arealformålet. <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
--	--

Vurdering/merknad:	Det anbefales sterkt å holde seg innenfor de kravene som er satt i hele KPA, spesielt med vekt på kapittel 1 og 2 i KPA.

Infrastruktur									
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" 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 checked="" 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 tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Terreng	<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 checked="" type="checkbox"/> Privat vatn								
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp								
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input checked="" type="checkbox"/> Terreng								
<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre									
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									
Vurdering/merknad:	<p>Det må foreligge tilfredsstillende vanntilførsel før det kan gis tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 27-1. Må avklare med VA (teknisk drift) om dagens påkoblingstillatelse er tilstrekkelig for bruksendringen. Må sansynligvis oppgraderes.</p> <p>Dagens utslippstillatelse må søkes oppgradert til enebolig.</p>								
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 237/23 og 237/3.</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre.</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	<input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg	<input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 237/23 og 237/3.	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre.			
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg									
<input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg									
<input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan									
<input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 237/23 og 237/3.									
<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre.									
Vurdering/merknad:	Økt bruk av eksisterende avkjørsel må være godkjent av kommunen før tillatelse kan gis.								

--	--

Oppretting og endring av eiendom	
<p>Oppretting og endring av eiendom 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 eiendommen 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 eiendommen (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	<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 type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	<p>Ut i frå innsendt fotomontasje, kan der se ut til at tiltaket har tilstrekkelige visuelle kvalitetar, jf. plan- og bygningsloven § 29-2. Allikevell må det fortsatt sendes inn teiningar som viser endelig omsøkt tiltak, og eksisterande forhold.</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input checked="" type="checkbox"/> Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
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	<ul style="list-style-type: none"> - Bruksendringen krever at alle dagens tekniske krav må tilfredsstillast, som om boligen var ny. Det kan søkjes etter fravik for eksisterende bygg, jf. pbl § 31-2, men søknaden må begrunnes. Dette gjelder også alle krav satt i arealplan(er). Anbefaler veilederen «<i>Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg – Eksempler på unntak etter plan- og bygningsloven § 31-2</i>». Utgitt av NKF, i samarbeid med DiBK. 2. utgave bør leses i sammenheng med eksemplene i de første kapittelene i 1. utgave. - Plassering av veien i kartet har ingen juridisk binding, og vil sannsynligvis endre seg etter neste flyscanning. Dette er ikke noe kommunen endrer aktivt selv.
---	--

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eirik Berntsen
saksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Siri Hindenes

Eidavegen 302

5993

OSTEREIDET

Mottakarar:

Hindenes Hus AS

Eidavegen 532

5993

OSTEREIDET