



KOPI

Arkoconsult AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/3476 - 18/36787

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
07.12.2018

Referat førehandskonferanse - gbnr 212/1 Knarvik (Lauvåssjøen)

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: 121/1 Knarvikgarden 69
Tiltakshavar	Thore Lid Knarvik
Ansvarleg søkjar	Arkoconsult AS
Møtestad	Rådhuset




Møtedato	07.12.2018, kl.
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Thore Lid Knarvik og Jenny Kristine Knarvik (tiltakshavar) Merethe Svarstad (ansvarleg søkjar) Eilin H. Molvik og Anne Lise Molvik frå Lindås kommune

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Førespurnaden gjeld: Søknad om riving av eksisterande bustad med adresse Knarvikgarden 69 og oppføring av ny bustad med endra plassering. Frådeling av bustad med adresse Knarvikgarden71 og naust som ei eining. Det er stilt spørsmål til kva verknad det har at eigedomen ligg innanfor omsynssone kulturlandskap.
---	--

Sakshandsaming	
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 Riving av eksisterande bustad og oppføring av ny <input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 Frådeling av eksisterande bustad og naust <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 <ul style="list-style-type: none"> • Frådeling av bustad 2 krev dispensasjon frå arealføremålet LNF og pbl § 1-8 i den grad tomta ligg med avstand mindre enn 100 meter frå sjø. • Frådeling av naust krev dispensasjon frå pbl § 1-8 (uendra bruk i forhold til arealføremål) • Riving av eksisterande bustad 1 og oppattføring av ny vert vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan dersom gardsbruket er i drift.

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.

	<p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input checked="" 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. <p>Etablering av ny grunneigedom skal også vera i samsvar med pbl. § 29-4</p>								
<p>Situasjonsplan/ utomhusplan</p>	<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 byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep/uteopphaldsareal <p>Ved søknad om deling må grensene vera målsatt på situasjonsplanen og minste avstand mellom bygningar og ny grense vera påført.</p>								
<p>Teikningar</p>	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggjast 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 leggjast 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 <p>Dette gjeld også ved riving av eksisterande bygg. Manglande teikningsdokumentasjon kan verta erstatta av bilete. Arealrekneskap og tilstandsrapport for bygg som skal rivast må leggjast ved.</p>								
<p>Uavhengig kontroll</p>	<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: 								
<p>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px;"><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> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet								
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning								
<input type="checkbox"/>	Brannvesen								
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal								

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"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt – Kommunal Frådeling av bustad og naust krev eige løyve etter jordlova Flytting av bustad kan krevja omdisponeringsvedtak
		Utsnitt frå gardskart (NIBIO)
		
	<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 Sjå vurdering under tema tilkomst	
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Søknad om dispensasjon vert send på høyring til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland (regionale styresmakter)	
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

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 type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input checked="" type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad, planid 1263 - 200905
Føremål	LNF-føremål med omsynssone kulturlandskap Omsynssona seier noko om kva verdiar som er i eit område.
Planføresegner	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Rettleiande: 6,0 meter og 9,0 meter målt frå planert terreng, jf. føresegn 6.10 <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <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.: God tilpassing til terreng og bygde omgjevningar, jf føresegn 6.10 <input type="checkbox"/> Anna: Ingen planføresegner for LNF. Føresegnene for LNF med spreidd bustadbygging vil kunne vera retningsgjevande. Sjå føresegn 6.5 – 6.10.
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: Ingen
Dispensasjon Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremålet for frådelling av bustad 2 <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: § 1-8 for frådelling av naust og ny grunneigedom for bustad 2 dersom denne vert plassert med mindre avstand enn 100 meter til sjø. <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:

Vurdering/merknad:	
---------------------------	--

Infrastruktur	
---------------	--

Vatn- og avløp	<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
	<p>Ny bustad skal knytast til kommunalt VA-anlegg. Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytting til offentleg nett 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 checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag

Vurdering/merknad:	Søknad om tilkopling skal sendast Lindås kommune ved Teknisk drift via eige digitalt skjema som de finn på kommunen sine heimesider. Søknad skal sendast inn av godkjend rørleggarføretak.
---------------------------	--

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg via privat 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 checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
-----------------	---

Vurdering/merknad:	Avkjøringsløyve må dokumenterast ved innsending av søknad om oppføring av ny bustad og frådeling av bustad. Det kan bli sett krav om nytt/utvida avkjøringsløyve.
---------------------------	---

Oppretting og endring av eiendom	
----------------------------------	--

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	<input checked="" type="checkbox"/> Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: <input checked="" type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:
---	---

<p>gjerast sånn at det blir oppretta/ending 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>	<p>Gjeld også for naust. Kan løysast ved privatrettsleg avtale om mindre avstand.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: Rettleiande krav til uteopphaldsareal: 200 m², jf. Føresegn 6.10</p>
---	--

<p>Visuelle kvalitetar</p>	<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>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Bør vurderer tradisjonell byggestil, jf omsynssone kulturlandskap.</p>

Andre tilhøve	
<p>Klima –og naturtilhøve</p>	<p><input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon</p>
<p>Verneinteresser i området</p>	
<p>Høgspenline</p>	
<p>Privatrettslege forhold</p>	<p>Ny bustadtomt må sikrast rett til veg og anlegg for vatn og avløp på hovudbruket. Ny naustetomt må sikrast rett til veg (gangtilkomst eller kjøreveg) og parkering på hovudbruket.</p>
<p>Avstand til kommunalt leidningsnett</p>	<p>Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.</p>

<p>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</p>	<p>Det kan søkjast om riving av eksisterande bustad og oppføring av ny som eitt-trinssøknad. Det vert sett vilkår om at eksisterande bustad skal vera riven før det vert gitt ferdigattest for ny bustad.</p>
--	---

Det er 2 naust på gardsbruket. Naust som er planlagt frådelt skal tilhøyra planlagd ny eigedom for bustad 2. Oppretting av festetomt for bortfeste for meir enn 10 år, vil krevja dispensasjon og vedtak om deling på same måte som ved søknad om frådeling av tomta. Det er eit alternativ å inngå avtale om bruksrett til naust i staden for frådeling.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkoconsult AS
Thore Lid Knarvik

Postboks 103 5291
Knarvikgarden 71 5955

VALESTRANDSFOSEN
LINDÅS

Mottakarar:

Arkoconsult AS
Thore Lid Knarvik

Postboks 103 5291
Knarvikgarden 71 5955

VALESTRANDSFOSEN
LINDÅS