



I S Arkitekter AS  
Conrad Mohrs veg 23A  
5072 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/1548 - 19/17393

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

Dato:  
06.06.2019

## Referat frå førehandskonferanse - gbnr 108/40 Lindås

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.

<b>Tiltak</b>	Førehandskonferanse Gbnr: 108/40
<b>Tiltakshavar</b>	
<b>Ansvarleg søkjar</b>	I.S.arkitekter AS
<b>Møtestad</b>	Rådhuset
<b>Møtedato</b>	05.06.2019, kl. 13.00.
<b>Til stades i møtet frå</b>	Frå kunde:



<b>kunde og kommune</b>	<p>Ismael Sabaghi frå I.S.arkitekter AS og Alexander Wiederstrøm (for heimelshavar)</p> <p>Frå kommunen: Tone Bærland Furustøl og Anne Lise Molvik</p>
-------------------------	--

<b>Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	<p>I.S. arkitekter AS har i skriv datert 23.05.2019 bedt om førehandskonferanse for oppføring av tilbygg/påbygg til fritidshus med bygningsnummer 176315393 og etablering av frittstående basseng på gbnr 108/40.</p> <p>Det er opplyst at hytta sin storleik vil vera maks 150 m<sup>2</sup> BRA etter gjennomført tiltak, at hytta skal oppførast i naturmateriale og at form og uttrykk skal tilpassast dei naturlege omgjevnader.</p> <p>Tiltakshavar har i samband med førehandskonferanse sendt inn ei oversikt over dei ulike bygga på eigedomen der det er gjort greie for byggeår og bruk.</p>
---	---

Plangrunnlag			
<b>Planstatus</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan  <input type="checkbox"/> Kommunedelplan  <input type="checkbox"/> Reguleringsplan  <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan  <input type="checkbox"/> Omsynssoner  <input type="checkbox"/> Uregulert  <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid  <input type="checkbox"/> Områderegulering  <input type="checkbox"/> Detaljregulering  <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod  <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan  <input type="checkbox"/> Anna </td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Kommunedelplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Kommunedelplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna		
<b>Plannamn</b>	Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023		
<b>Føremål</b>	Landbruk-, natur- og friluftsføremål (LNF-føremål)		
<b>Planføresegner</b>	<table style="border: none;"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:  <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde:  <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.:   <input checked="" type="checkbox"/> Anna:  I LNF-områda er det berre opna for etablering av tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. </td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: <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.:  <input checked="" type="checkbox"/> Anna: I LNF-områda er det berre opna for etablering av tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.	
<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: <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.:  <input checked="" type="checkbox"/> Anna: I LNF-områda er det berre opna for etablering av tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag.			

<b>Dispensasjon</b>	Dette tiltaket krev dispensasjon frå:
---------------------	---------------------------------------

<p>Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggesøknad.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Arealføremålet LNF</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: § 1-8 Det generelle byggjeforbodet i strandsona</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
<p><b>Vurdering/merknad:</b></p>	<p>Tiltaket vil vera i strid med arealføremålet og byggjeforbodet i strandsona. Kommunen si førebelse vurdering er at vi ikkje vil tilrå at det vert gitt dispensasjon for planlagt tiltak.</p> <p>Ved innsending av eventuell søknad vil vi tilrå å dela søknaden slik at det i første omgang berre vert søkt om dispensasjon. Tiltaket bør plasserast slik at det i minst mogleg grad kjem i konflikt med LNF-føremål og strandsonevern. Vi tilrår at tiltaket vert redusert. Moglege alternative løysingar kan vera å plassera tilbygg på baksida av eksisterande bygg, mindre heving av mønehøgde for auka bruksareal innanfor eksisterande bygningsmasse. Annekset bør eventuelt rivast som kompensierende tiltak.</p> <p>Søknaden om dispensasjon må <b>grunngevest</b>.</p> <p>Føresegn 2.12 -2.15 som gjeld fritidsbustadar i byggjeområde, føresegn 4.18 som gjeld eksisterande fritidsbustadar som fell inn under bestemmelsane om LNF-spreidd og retningslinje i punkt 4.7 for tiltak det kan gjevast dispensasjon for på eksisterande fritidseigedomar i LNF-områda vil vera førande for dispensasjonsvurderinga.</p> <p>Plankart og føresegner følgjer vedlagt.</p>

Sakshandsaming	
<p><b>Sakstype</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 Gjeld både påbygg og basseng.</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1</p>

<p><b>Tiltaksklasse SØK</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1      <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2      <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p>
---------------------------------	--

	Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.									
<b>Nabotilhøve</b>	<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"> <li><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</li> <li><input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</li> <li><input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</li> <li><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</li> </ul>									
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrenser</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrenginngrep</li> </ul> uteopphaldsareal									
<b>Teikningar</b>	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. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram.  Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</li> </ul>									
<b>Uavhengig kontroll</b>	<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:									
<b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b>	<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 checked="" type="checkbox"/></td> <td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal Dersom søknad om utsleppsløyve er aktuell</td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Dersom søknad om utsleppsløyve er aktuell
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet									
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning									
<input type="checkbox"/>	Brannvesen									
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Dersom søknad om utsleppsløyve er aktuell									
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 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 type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen Dersom tiltaket krev avkøyringsløyve
	<input type="checkbox"/>	Anna
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Infrastruktur	
<b>Vatn- og avløp</b>	<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
	<p>Aktuell fritidsbustad er tilknytt kommunalt vassverk og har privat avløpsløyving med direkteutslepp til sjø. Den andre fritidsbustaden på eigedommen har vassforsyning frå privat brønn og godkjend utsleppsløyve til sjø via slamavskiljar. Bygget er ikkje tilknytt kommunal slamtømmeordning.</p> <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 søklar 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> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<b>Vurdering/merknad:</b>	Dersom basseng skal knytast til kommunalt vassforsyning vil det krevja eige

	løyve (rørleggarmelding). Det vert sett krav om vassmålar. Auka bruksareal kan medføra auka kommunale årsavgifter for vatn. Søknad om tilknytning må sendast inn via godkjend rørleggarføretak. Skjema finn ein på kommunen sine nettsider.
<b>Tilkomst</b>	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg Fylkesveg 415</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 109/1</li> <li><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	Eigedomen har tilkomst frå fylkesveg 415 via privat veg. Ved innsending av søknad, må det gjerast greie for om eigedomen har avkøyringsløyve til fylkesveg 415.

<b>Visuelle kvalitetar</b>	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> . <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</li> </ul> <p>Føresegn 1.16: Bestemmelse om at nye tiltak skal innordna seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget.</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	

Andre tilhøve	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ras</li> <li><input type="checkbox"/> Flom</li> <li><input type="checkbox"/> Støy</li> <li><input type="checkbox"/> Radon</li> </ul> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
<b>Verneinteresser i området</b>	Grensar til det foreslåtte marine verneområdet Lurefjorden og Lindåsosane.

<b>Høgspenline</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	
<b>Avstand til kommunalt leidningsnett</b>	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	<p>Eigedomsopplysningar i matrikkelen: Vi ser at tiltakshavar si utgreiing i forhold til status/bruk av det enkelte bygg på eigedomen ikkje er i samsvar med status for bygga i matrikkelen. Tiltakshavar må avklara bygningsstatus før innsending av søknad. Krav om retting av opplysningar i matrikkelen (jf. matrikkellova § 26) vert å senda Lindås kommune ved geodata-avdelinga. Det må gjerast greie for/dokumenterast godkjend bruk.</p> <p>Kart som viser bygningsstatus og bygningsnummer på eigedomen følger vedlagt.</p> <p>Etablering av tilbygg/påbygg til aktuell fritidsbustad og etablering av basseng vil vera i strid med arealføremålet og byggjeforbodet i strandsona. Kommunen si førebelse vurdering er at vi ikkje vil tilrå at det vert gitt dispensasjon for planlagt tiltak.</p> <p>Ved innsending av eventuell søknad vil vi tilrå å dela søknaden slik at det i første omgang berre vert søkt om dispensasjon. Tiltaket bør plasserast slik at det i minst mogleg grad kjem i konflikt med LNF-føremål og strandsonevern. Vi tilrår at tiltaket vert redusert. Moglege alternative løysingar kan til dømes vera å plassera tilbygg på baksida av eksisterande bygg eller mindre heving av mønehøgde for betre utnyttelse av eksisterande bygningsmasse. Annekset bør eventuelt rivast som kompenserande tiltak.</p> <p>Kommunen har ved førehandskonferansen lagt til grunn at dei etablerte tiltaka på eigedomen er lovleg etablert.</p> <p>Førespurnad i forhold til regulering: Tiltakshavar tok opp i møtet moglegheit for vidare utvikling av eigedomen. Dette bør skje ved regulering. Spørsmål om regulering må rettast til planavdelinga.</p> <p>Førespurnad i forhold til oppdeling av eigedomen: Eventuell frådelling av nye parsellar frå eigedomen krev eigen søknad (pbl § 20-1 bokstav m, jf. § 20-4 bokstav d) og dispensasjon frå arealføremål og plan- og bygningslova § 1-8.</p> <p>Kontaktinformasjon til byggesaks- og planavdelinga finn du <a href="#">her</a>.</p>
---	---

Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik  
rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Vedlegg:**

KDP Lindåsosane Føresegner 020915

KDP Lindåsosane Plankart 251115

Gbnr 108-40 bygningsnummer

**Kopi til:**

I S Arkitekter AS	Conrad Mohrs veg 23A	5072	BERGEN
-------------------	----------------------	------	--------

**Mottakarar:**

I S Arkitekter AS	Conrad Mohrs veg 23A	5072	BERGEN
-------------------	----------------------	------	--------