



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
Pål-Jøran Hjertås Carlsen  
Hagellia 6  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/1760 - 19/20270

Saksbehandlar:  
Tone Margrethe Berland Furustøl  
tone.furustol@lindas.kommune.no

Dato:  
27.06.2019

## Referat frå førehandskonferanse - gbnr 146/6 Fosse ytre

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: 146/6 - Garveriet
<b>Tiltakshavar</b>	Tonny Andre Dale
<b>Ansvarleg søkjar</b>	
<b>Møtestad</b>	Rådhuset
<b>Møtedato</b>	27.06.2019, kl.12
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Frå kommunen: Tone Furustøl og Anne Lise Molvik Frå kunde: Tonny Andre Dale og Pål-Jøran Hjertås Carlsen



--	--

<p><b>Søklar kom med følgende orientering om tiltaket</b></p>	<p>Frådeling av bygninga «Garveriet» (Sefrak registrert med bygningsnr. 176215488) som eigen eigedom med eige gards- og bruksnummer. Bygget ønskjast frådelt etter byggets fotavtrykk. I tillegg er det ønskeleg med bruksendring av bygget.</p> <p>Bygget er i dag registrert som annen industribygning. Bygget vart oppført rundt år 1880. Frå år 1890 er bygget nytta som garveri. Etter krigen vart bygget nytta som fiskemottak. Etter år 1950 er det inga aktivitet i bygget. Bygget har stått til nedfalls, men er no vedlikehaldt med bl.a. skifte av kledning.</p> <p>Det er ønskeleg å endre bruken til selskap/konferansesenter/museum. Det vert ikkje dagleg drift på bygget.</p> <p>Tilkomst skjer frå Fv. 404 via privat veg. Privat veg er etablert på gbnr 146/3. Parkering løysast på allereie planert areal ved vegskulder på nederste del av vegen. Det er ca. 100m frå parkering til inngang i bygget. Etablert gangveg frå parkering skal nyttast vidare, men må utbetrast i form av bl.a. grøfting og planering og eventuelt som tilkomst for rullestolbrukarar.</p> <p>Rundt bygget er det opparbeida gangveggar, natursteinmurar og trapper. Det er ønskeleg med minst mogleg terrenginngrep og tiltak vert tilpassa terrenget og eksisterande kulturlandskap.</p> <p>Frå kai er det ca. 50m til inngang i bygget. Frå kai går det gangveg rundt bygget fram til inngangsparti. Etablert kai i sjø er ein djupvatnkai med ca. 5-6m djupne. Kaien ligg i ein vik, der det er mindre vêrhardt.</p> <p>Privatrettslig rett til veg- og vann ligg føre frå gbnr 146/6 til ny parsell. Privat brønn har stor kapasitet.</p> <p>Privat avløpsanlegg med bruk av slamavskiljar.</p> <p>Hordaland Fylkeskommune, Fylkesmannen, BOH og brann har tidlegare vore på synfaring på bygget.</p> <p>Det er ønskeleg å søkje om kulturmiddel til prosjektet.</p>
---	---

Plangrunnlag									
<b>Planstatus</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Reguleringsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Områderegulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> </table>	<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 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"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
<b>Plannamn</b>	Kommuneplanen (KPA) 2011-2023
<b>Føremål</b>	Eigedomen er uregulert innafor det som i kommuneplanen (KPA) 2011-2023 sin arealdel er definert som LNF-føremål.  Fv. 404 er regulert gjennom reguleringsplan Fv.404 Parsell Kvamme.
<b>Planføresegner</b>	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <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 type="checkbox"/> Anna:
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	<b>Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:</b> Det er ikkje rekkjefølgjekrav i dagens kommuneplan.  Ny kommuneplan skal vedtakast i september 2019 og har rekkjefølgjekrav for generell bruksendring.  I ny kommuneplan vil rekkjefølgjekrav i tilknytning til Fv. 404 slå ut for generell bruksendring. Å endre bruken frå industribygning til selskap/konferansesenter/museum, vil utløyse rekkjefølgjekrav. Det vert krav til å byggje fortau frå Erstad til eigedom gbnr 146/6.  I ny kommuneplan er det satt krav til 3 meter vegbredde for tilkomstveg.  Ny kommuneplan vil ha betydning for krav som vert sett til søknad.
<b>Utbyggingsavtalar</b>	<input type="checkbox"/>

<b>Dispensasjon</b>  Dispensasjon krev grunnmitt søknad.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremålet
--	--

<p>Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: Dele/byggjeforbodet i 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8.</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anna:</p>
<p><b>Vurdering/merknad:</b></p>	<p>Kommunen si førebelse vurdering er at vi er negativ til å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og dele/byggjeforbodet i 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8.</p> <p>Søknad har utfordringar rundt tilkomst og vatnforsyning mv.</p> <p>Det kan vere utfordrande å etablere nye tiltak i området slik som parkeringsplassar i høve det visuelle inntrykket frå sjø og ytterligere privatisering av strandsona. Tilpassing til terrenget og natursteinmurar kan dempe dette inntrykket.</p>

#### Sakshandsaming

<p><b>Sakstype</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3</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 checked="" 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</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1      <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2      <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p> <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.</p>
<p><b>Nabotilhøve</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <p><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan</p> <p><input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</p> <p><input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</p> <p><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</p>

	§ 6-4																
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.</p> <p>Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrensar</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrenginngrep</li> </ul> <p>Uteopphaldsareal</p>																
<b>Teikningar</b>	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløysing før endring</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert</li> </ul>																
<b>Tekniske krav</b>	<p>Tekniske krav for bygget må vere oppfylt. Eventuelle unntak frå tekniske krav må dokumenterast innafor pbl. §31-2. Det kan ikkje søkjast fritak for dei branntekniske krava. Det er krav til universell utforming for publikum. Prosjektering må vise korleis dette kan løysast.</p> <p>Det er bratt til sjø. Gang åtkomst og uteopphaldsareal i form av ein naturleg uteplass for publikum må dokumenterast. Det er krav til universell utforming for publikum. Prosjektering må vise korleis dette kan løysast.</p>																
<b>Omfanget av bruken</b>	<p>Storleik selskap/konferansesenter/museum og tal gjestar/besøkande det skal vere plass til, tal parkeringsplassar som skal etablerast og kor hyppig bruken skal vere må opplysast i søknaden. Prosjektering må vise korleis dette kan løysast.</p>																
<b>Uavhengig kontroll</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</li> <li><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</li> </ul> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>																
<b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b>	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Arbeidstilsynet</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Direktoratet for mineralforvaltning</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Brannvesen</td> </tr> <tr> <td><input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/></td> <td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen Omland Havnevesen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Havnestyresmakt – Kystverket</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt – Kommunal	<input checked="" type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen Omland Havnevesen	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kystverket
<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																
<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvesen																
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen																
<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt – Kommunal																
<input checked="" type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen Omland Havnevesen																
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kystverket																

aktuelle lovverk.	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste		
	<input checked="" type="checkbox"/>	Helsestyresmakt – Mattilsynet		
	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal		
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen		
	<input type="checkbox"/>	Anna		
<p>Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter (forutan Statens Vegvesen):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeidstilsynet – Dersom bygget vil ha arbeidstakarar i drifta av selskapslokale/museum.</li> <li>• Nordhordland brann og redning – vegtilkomst, brannkonsept og tilstrekkeleg sløkkevatn. Krav til avstand frå brannbil til vannuttak for sløkkevatn skal ikkje overstige 50 meter. Om noverande interne tilkomstveg er tilfredstillande samt tilgang på sløkkevatn må avklarast med brannmynde.</li> <li>• Byggesak – Søknad om utsleppsløyve og søknad om løyve til etablering av avlaupsanlegg.</li> <li>• Bergen Omland Havnevesen/Bergen havn (BOH) viss tiltak skal etablerast i sjø til dømes avlaupsleidningar og utviding av eksisterande kai eller etablering av ny kai/bryggje.</li> <li>• Mattilsynet – i høve matsservering til dømes bryllaup.</li> <li>• Landbruk – Krav til vedtak etter jordlova §12 før deling kan finne stad. Ikkje krav til omdisponeringsvedtak etter jordlova §9 då areal rundt bygget og parkering er satt av i gardskart til anna marksalg (grå farge).</li> <li>• Hordaland Fylkeskommune – Sefrak registrert bygg og bruksendring av bygget.</li> <li>• Statens Vegvesen – Utvida avkøyringsløyve frå Fv. 404 Statens Vegvesen krev dele/byggjesøknad før dei gjev uttale.</li> <li>• Fylkesmannen i Vestland – Dispensasjon frå LNF-føremålet + dispensasjon frå dele- og byggjeforbodet (også bruksendring) i 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8.</li> </ul>				
<b>Infrastruktur</b>				
<b>Vatn- og avløp</b>	<input 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 type="checkbox"/>	Terreng
<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</p>				

	<p>privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</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 avløpsleidingar og tilknytingspunkt vera teikna inn. Det er ikkje offentleg vatn- og avløp i området.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre etter at ny grunneigedom er oppretta</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p><u>Vatn- og avløp</u></p> <p>Krav til hygienisk og tilstrekkeleg mengde drikkevatt.</p> <p>Krav til tilstrekkeleg sløkkevatn for bl.a. sprinkling av bygget. Det kan ikkje slokkast frå sjø. Krav til avstand frå brannbil til vannuttak for sløkkevatn skal ikkje overstige 50 meter.</p> <p>I utgangspunktet er det krav til at slamavskiljar må inngå i den kommunal slamtømmeordninga. Vilkår for å få utsleppsløyve er at:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tilkomstveg har nødvendig fri breidde, høgde og bæreevne for tømmebil, normalt åtte tonn akseltrykk</li> <li>• avstand frå køyrbar veg til slamavskiljar ikkje er meir enn 100 meter</li> <li>• slamavskiljaren ikkje ligg lågare enn åtte meter frå køyrbar bilveg.</li> </ul> <p>Kommunen kan vurdere at det ved søknad ikkje vert krav til bygget som selskap/konferansesenter/museum å vere med i den kommunale slamtømmeordninga. Prosjektering må vise korleis dette kan løysast.</p> <p>Minirensanlegg er eit alternativ. Det er ikkje krav til å vere med i den kommunale slamtømmeordninga for minirensanlegg.</p>
<b>Tilkomst</b>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunal veg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg, Fv. 404</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Intern tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 146/6</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p><u>Tilkomst frå Fv. 404 via privat veg</u></p> <p>Tilkomst skjer frå Fv. 404 via privat veg. Det må søkjast utvida avkøyringsløyve frå Fv. 404 frå Statens Vegvesen.</p> <p>I ny kommuneplan er det satt krav til 3 meter vegbreidde for tilkomstveg. Brannmynde har eit generelt krav til 3 meter tilkomstveg. Brannmynde er rett</p>

	<p>mynde i høve kva krav som vert sett til intern tilkomstveg.</p> <p><u>Tilkomst frå sjø.</u></p> <p>Det burde vore tilkomst frå sjø med tanke på utfordringar med vegtilkomst. Det er ikkje etablert kai som kan vere tilkomst frå sjø for bygget. Det er utfordringar i høve utviding av eksisterande kai eller etablering av ny kai då det er stor belastning av båttrafikk frå den indre farleia. I tillegg er det eit vêrhardt område.</p>
--	--

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>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eiendommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4)</p> <p>Vurderingsmoment: Krav til 4 meter frå bygget til eigedomsgrensa gbnr 146/6 på land for ny parsell, jf. pbl. 29-4. Avstandkravet vil også gjere det mogleg å stette kravet til å vedlikehalde bygget på eigen grunn.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:</p>

<b>Visuelle kvalitetar</b>	<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 checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Det er opplyst at det skal ikkje gjerast endring på fasaden på bygget. Fasaden på bygget vert uendra.</p>

Andre tilhøve	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input type="checkbox"/> Støy</p>



	<input type="checkbox"/> Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
<b>Verneinteresser i området</b>	Omsynsone indre farleia. Det er ønskeleg å ta vare på det historiske i området. Kommunen ser det som positivt at bygget vert vedlikehalda enn at bygget står til nedfalls.
<b>Privatrettslege forhold</b>	Vegrett og rett til å nytte brønn/etablere nytt borehol og evt. andre privatrettslege forhold må dokumenterast i delingssaka.
<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>Kommunen er i utgangspunktet positiv til at tiltakshavar ønskjer å ta vare på bygget.</p> <p>Kommunen si førebelse vurdering er at vi er negativ til å gje dispensasjon frå LNF-føremålet og dele/byggjeforbodet i 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl. §1-8. Det er utfordningar knytt til realisering av prosjektet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utfordringar i høve tilkomst frå Fv. 404 via privat veg.</li> <li>• Rekkjefølgjekrav i tilknytning til Fv. 404 i ny KPA for generell bruksendring.</li> <li>• Intern vegtrase som må vere tilstrekkeleg bred.</li> <li>• Ny kommuneplan vil ha betydning for krav som vert sett til søknad.</li> <li>• Utfordringar knytt til etablering av parkeringsplassar i strandsona.</li> <li>• Etablert gangveg frå parkering til bygget er kloss opp i eksisterande bustad.</li> <li>• Tekniske krav for bygget må vere oppfylt. Eventuelle unntak frå tekniske krav må dokumenterast innafor pbl. §31-2. Det kan ikkje søkjast fritak for dei branntekniske krava. Det er krav til universell utforming for publikum. Prosjektering må vise korleis dette kan løysast.</li> <li>• Det er bratt til sjø. Gangatkomst og uteopphaldsareal i form av ein naturleg uteplass for publikum må dokumenterast. Det er krav til universell utforming for publikum. Prosjektering må vise korleis dette kan løysast.</li> <li>• Storleik selskap/konferansesenter/museum og tal gjestar/besøkande det skal vere plass til, tal parkeringsplassar som skal etablerast og kor hyppig bruken skal vere må opplysast i søknaden. Prosjektering må vise korleis dette kan løysast.</li> <li>• Krav til hygienisk og tilstrekkeleg mengde drikkevatn.</li> <li>• Krav til tilstrekkeleg sløkkevatn for bl.a. sprinkling av bygget. Det kan ikkje slokkast frå sjø. Krav til avstand frå brannbil til vannuttak for sløkkevatn skal ikkje overstige 50 meter.</li> </ul>
---	---

- Kommunen kan vurdere at det ved søknad ikkje vert krav til bygget som selskap/konferansesenter/museum å vere med i den kommunale slamtømmeordninga for å nytte slamavskiljar. Prosjektering må vise korleis dette kan løysast.
- Minirensaneanlegg er eit alternativ. Det er ikkje krav til å vere med i den kommunale slamtømmeordninga for minirensaneanlegg.
- Det burde vore tilkomst frå sjø med tanke på utfordringar med vegtilkomst. Det er ikkje etablert kai som kan vere tilkomst frå sjø for bygget. Det er utfordringar i høve utviding av eksisterande kai eller etablering av ny kai då det er stor belastning av båttrafikk frå den indre farleia. I tillegg er det eit vêrhardt område.
- Krav til 4 meter frå bygget til eigedomsgrensa gbnr 146/6 på land for ny parsell, jf. pbl. 29-4. Avstandkravet vil også gjere det mogleg å støtte kravet til å vedlikehalde bygget på eigen grunn.

#### Vidare framgangsmåte

Vi vil råde dykk til å først byrje med å søkje dispensasjon, der bruken av bygget samt veg-vatn og avløp vert opplyst og evt. utviding av eksisterande kai eller etablering av ny kai. Ulike alternative løysningar for tilkomst mv. kan skisserast ved søknad om dispensasjon. Tiltaka vert illustrert på teikningar og på situasjonskart.

Byggesak vil kunne innhente høringsuttale frå bl.a. Nordhordland brann og redning, Statens Vegvesen Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland og frå BOH for tiltak ut i sjø. Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter forutan Statens Vegvesen som krev dele/byggjesøknad før dei gjev uttale.

For ein avklaring i høve kulturmidlar kan kulturavdelinga kontaktast v/ Eileen Feste med telefon: 95765392.

#### Grensesnitt vedlikehald og rehabilitering

Isolering er i utgangspunktet ikkje søknadspliktig etter plan- og bygningslova. Så lenge bygget ikkje bruksendrast, så kan isolering gjennomførast utan søknad. Kommunen tenkjer at ein god dialog med Hordaland Fylkeskommune om isolering av bygget mv. må finne stad.

Ortofoto 2018 - oversikt



Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl  
rådgjevar

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

**Kopi til:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Tonny Andre Dale	Flatøyvegen 57 B	5918	FREKHAUG

**Mottakarar:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Tonny Andre Dale	Flatøyvegen 57 B	5918	FREKHAUG