



Ing Taule AS
Kvassnesvegen 33
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2475 - 19/29055

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

Dato:
02.10.2019

Møtereferat frå førehandskonferanse - gbnr 212/108 Eikanger øvre

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: 212/108 Eikanger øvre
Tiltakshavar	Ing Taule AS
Ansvarleg søkjar	Ing Taule AS



Møtestad	Rådhuset
Møtedato	02.10.2019, kl. 09.30
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå Tiltakshavar: Ing. Atle Taule AS v/Karl Atle Taule Frå Kommunen: Eilin H. Molvik og Tone M. B. Furustøl

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Oppføring av ein einebustad då dette er reguleringsformålet.</p> <p>Dette er siste bustaden i «rekkja» der inne og det ville være svært underleg om eit mistak gjort i utforming og regulering av området skal få følgjer for den siste bustaden i denne delen av feltet.</p> <p>Vi følj sjølvstøtt avstandskrav på 4 meter til tomtegrensene.</p> <p>Det er ikkje endeleg avklart kva bustad vi vil søkje om løyve for, men vi legg ved utkast som er under vurdering. Det er mulig at vi vil redusere bredden på dette og vi vil gjerne ta opp det spørsmålet med dykk i møte.</p> <p>Vedlagt utkast til situasjonsplan samt planteikningar og nokre fasader.</p>
---	--

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 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 checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing 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 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 • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrengingrep/uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggest ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.

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>Siviltforsvaret</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Anna – Fylkesmannen i Vestland i høve pbl § 1-8</td></tr> </table> <p>Søkjjar 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"/>	Siviltforsvaret	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna – Fylkesmannen i Vestland i høve pbl § 1-8
<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"/>	Siviltforsvaret																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna – Fylkesmannen i Vestland i høve pbl § 1-8																																						

Plangrunnlag	
Planstatus	<input 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	Vahaugen /planid.: 1263-24062004
Føremål	Bustad, felt B4, tomt 6
	Tomtestorleik gbnr. 212/108 er på 698 m ² , arealkjelde målebrev
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: TU = 40 %, Rekna som bruksareal (BRA) i prosent av tomtearealet jf. føresegna 3.1.4 <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: Mønehøgde målt frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje vere større enn 7,0m jf. føresegna § 2.2.4. OK golv kote 11,5 jf. plankart. <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrense mot veg jf. plankartet <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: Krav til minste uteopphaldsareal er på 100 m ² MUA jf. føresegna § 3.1.6.
	<p>Utsnitt plankart gbnr 212/108</p>
	Tomten ligg i skråande terreng, skissert bustad er bustad prosjektert for tilnærma flatt terreng. Det må i søknad gjerast greie for eventuelle

	støttemurar/bakkemurar.
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: Ingen
Utbyggingsavtalar	Ingen

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjtt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner:</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: § 1-8 Byggefobodet langs sjø.</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Planen er godkjent etter plan- og bygningslova av 1985. Ved ikrafttreding av dagens plan- og bygningslov er byggefobodet lang sjø skjerpa.</p> <p>Reguleringsplanen mangler byggegrense mot sjø. Kommunen og departementet sin forståelse av forholdet mellom byggegrense mot sjø i eldre planar har vore at det i område avsett til bygging der det ikkje er vist byggegrense mot sjø så går byggegrensa i formålsgrensa.</p> <p>Tidlegare lov opna for at der byggegrense mot sjø ikkje var synt på plankart så gjekk byggegrensa i føremålsgrensa for byggeområder, dette er ikkje vidareført i ny lov.</p> <p>Den 08.03.17 orienterte Kommunal- og moderniseringsdepartemenet (KMD) fylkesmenn om at KMD endrer denne tolkinga av plan- og bygningslova. Det betyr at byggefobodet i 100-metersbeltet langs sjø vil gjelde også for byggeområder avsatt til bustadbygging i tidlegare vedtekne planar, dersom det ikkje er fastsett byggegrense.</p> <p>Tiltaket krev at det vert søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 sidan gjeldande regulerinsplan manglar byggegrense mot sjø.</p> <p>Det vert det ikkje fakturert gebyr for dispensasjonshandsaminga sidan dette er ein feil som har oppstått som følge av lovendring.</p>

Infrastruktur

<p>Vatn- og avløp</p>	<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Terreng</td> </tr> </table> <p>Det er etablert offentlig vatn- og avløpsanlegg i området, eigedommen må koblast på offentlig anlegg. Tilkobling skjer via privat ledning.</p> <p>Det må liggje føre tinglyst rett til å nytte privat ledningstrase for påkobling til offentlig VA-nett.</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 offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utseppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <div data-bbox="501 835 1038 1541" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Utsnitt VA -data</p> </div>	<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
<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>Vurdering/merknad:</p>	<p>Rørleggjar leverer inn rørleggjarmelding for tilkobling.</p>												

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Eigedomen har tilkomst til kommunal veg. Avkøyrslø er synt på plankart.

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> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. Kommunen sin rettleiar for byggeskikk «5-5 hovudprinsipp» skal leggjast til grunn jf. føresegna § 2.2.1
Vurdering/merknad:	Innsendt teikningsmaterieil er vurdert å vere i tråd med føresegna i høve etablerte bustadar i område B4 og rettleiar « 5-5 hovudprinsipp».

Andre tilhøve	
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"> • Tiltaket krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. • Det vert i møtet orientert om at ny kommuneplan er planlagt handsama av kommunestyret i Lindås kommune 15.10.19. Dersom plankartet med byggegrense mot sjø vert vedteken er det ikkje naudsynt å søkje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. Det vert tilrådd at dersom ein vel å nabovarsle tiltaket før 15.10.19 så varslar ein samstundes om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8. • Skissert tiltak ser forøvrig greitt ut, og er tilpassa eksisterande bustetnad, grad av utnytting og høgdebegrensing i planen. • Det må i søknad gjerast greie for eventuelle murar, søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 må og omfatte murar på eigedomen. • De må innhentast naboerklæring for plassering av fyllingsfot/murfot
---	--

	nærare grense mot gbnr. 112/102.
--	----------------------------------

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Byggeforbodet i 100 metersbeltet langs sjø og verknad for eldre reguleringsplanar utan byggegrense
Nabo og gjenboliste gbnr 212_108_utskrift 20191002
naboerklaring skjema vnr 20160203

Kopi til:

Ing Taule AS

Kvassnesvegen 33 5914

ISDALSTØ

Mottakarar:

Ing Taule AS

Kvassnesvegen 33 5914

ISDALSTØ