



Bygger Bolig AS
Mads Holm
Geithusvegen 83
5259 HJELLESTAD

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/3107 - 19/35859

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

Dato:
17.12.2019

Møtereferat førehandskonferanse - gbnr 68/4 Bruknapp

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 sluttførast 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: 68/4
Tiltakshavar	Geir Standal
Ansvarleg søkjar	Bygger Bolig AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	17.12.2019, kl. 10.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå tiltakshavar: Geir Standal, Mads Holm frå Bygger Bolig AS



	Frå kommunen: Eilin H. Molvik og Anne Lise Molvik
--	--

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	1. Vedlegg som viser situasjonsplan med kart med plassering tilbygg og hvor uthuset står plassert. Selve påbygget trekkes bakover på hytten. Altså lenger bort fra sjøen. Det vises også i vedlegget et illustrasjonsbilde med hvordan vi tenker å ha avløp. Selve mottaket fra avfall er tenkt plassert i forbindelse uthuset som står på tomten i dag. 2. Vedlegg som viser gult markert fasader på eksisterende hytte samt tegninger som viser påbygg. Den eksisterende hytten er 19.6 m2 mens påbygget er 49 m2. 3. På forhåndskonferansen ønskes avklart om dette tilbygget kan godkjennes når påbygget er mindre enn 50 m2. Vi ønsker å gjøre tilbygget i stor grad av likhet til det som er av fritidsboliger i området. Videre ønskes svar på om kloakk og avløp kan godkjennes når det er helt lukket avløpsanlegg og gråvann går gjennom slamavskiller og infiltrasjonsgrøft som vist på tegninger.
---	--

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Pågåande planarbeid ☐ Reguleringsplan ☐ Områderegulering ☐ Utbyggingsplan ☐ Detaljregulering ☐ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	Kommuneplanen sin arealdel for 2019-2023 (Lindås kommune)
Føremål	Fritidsbustad
Planføresegner	☐ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Bygd areal (BYA) maks 25%-BYA, samla bruksareal fritidsbustad 150 m ² . jf. føresegna § 3.1.2 ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: . ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna: KPA § 2.6.5 Parkering fritidsbustad - minst 1 plass maks 2.

	Parkering skal etablerast i gangavstand til eigedomen. I KPA er gangavstand definert som inntill 500 meter, jf. kap 5 definisjonar.
Rekkjefølgjekrav	Ingen
Utbyggingsavtalar	Ingen

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan for følgjande føremål/føresegner: Det generelle plankravet i KPA § 2.2 ☒ Plan- og bygningslova: § 1-8 byggeforbodet langs sjø ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☒ Anna: KPA § 4.2.4 bokstav b) Kulturmiljø den indre farleia b) Den indre farleia Kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet. Det skal særskild takast omsyn til følgjande element: • Kultivert lyngheilandskap • Skogfattig landskap og store myrer • Små og store landskapsrom som pregar det langstrakte landskapet med landtunger og øyer • Kyrkjestadene, særleg i den grad dei er synlege frå leia • Kulturminne som visar tidlegare vestlandsk byggeskikk: Lemstover, samanbygde hus, bygningar/anlegg med bruk av stein som byggemateriale • Bøkeskog frå vikingtida • Kulturminne knytt til den viktige, heilårsopne ferdselsåra (mellom anna dampskipskaiene, Lindås sluser og post-, gjestgjevar- og handelsstader) Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. Ved regulering/søknad skal desse innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og
---	---

	fjernverknad. <i>I vurderinga av tiltak og planar som råkar omsynssona, kan det leggjast vekt på verdien tiltaket har for vår tids næringsgrunnlag knytt til sjø, og til vår tids bruk av sjøen i fritids- og rekreasjonssamanheng.</i> Nærleik til freda kulturminne – Gjestgjevarstaden Bruknappen, sjå over.
Vurdering/merknad:	Tiltak på eigedomen krev dispensasjon frå det generelle plankravet i KPA. Vidare vil tiltak på eigedomen krevje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 byggeforbodet langs sjø. Eigedomen ligg i nærleik til freda kulturminne – gjestgjevarstaden Bruknappen og i omsynsone for den indre farlei. Vi vil tilrå at ein tek kontakt med avdeling for idrett og kulturmiljø hjå Hordaland fylkeskommunen før ein går vidare med prosjektet. Adminstrasjonen rår i frå at ein søker dispensasjon frå plankravet og frå plan- og bygningslova § 1-8 og tilrå at ein startar prosess med å regulere området. Ut i frå orthofoto frå 2018 ser det ut til at eigedomen har tett skogvekst. Vi vil tilrå at ein ikkje avskogar eigedomen, då skogveksten her vil vere med å dempe fjernverknaden av eventuelle tiltak på eigedomen.

Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 ☒ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1
Vurdering	Tiltaket kan ikkje gå som tilbygg/påbygg til eksisterande fritidsbustad. Slik vi vurderer det vert «tilbygget» bygd rundt eksisterande fritidsbustad og vert vurdert som ny fritidsbustad. Tiltaket krev bruk av ansvarleg føretak, og kan ikkje handsamast som eit mindre tiltak.

Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ 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	☒ 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: ☐ Det er sett anna byggegrense i plan ☐ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b ☐ 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: • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep • uteopphaldsareal
Teikningar	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. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: ☒ Fasadar og planløysing før endring – Kan løysast ved å fotografere alle fasadar på eksisterande bygg på eigedommen. ☒ Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ 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	<table border="1"> <tr><td>☐</td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omrand Havnevesen</td></tr> </table>	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omrand Havnevesen
☐	Arbeidstilsynet														
☐	Direktoratet for mineralforvaltning														
☐	Brannvesen														
☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal														
☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen														
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal														
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omrand Havnevesen														

for vedtak etter det aktuelle lovverk.	☐	Havnestyresmakt - Kystverket
	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	☐	Kyrkjeleg styresmakt
	☐	Luftfartstilsynet
	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen
	☒	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	☐	Sivilforsvaret
	☐	Vegstyresmakt – Kommunal
	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	☐	Anna
	Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	
Vurdering	Dersom ein vel å søkje om dispensasjon for etablering av fritidsbustad på eigedomen vil vi tilrå at ein søker å avklare tilhøva kring dispensasjon innan ein søker om løyve til tiltak.	

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☐ Offentleg vatn ☒ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. ☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Eigedomen er veglaus. Det vil ikkje la seg gjere å tømme sla på ordinært vis. Tilrådd avløpsløyving vil vere minireinseanlegg som ikkje krev slamtømming, og til ein kvar tid godkjent serviceavtale. Eventuelt gråvannsutslepp og avløpsfritt toalett.

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☐ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Eigedomen er veglaus. Det må ved eventuell søknad gjerast greie for korleis ein har planlagt tilkomst, via sjø eller via land. Jf. krav om parkering og gangavstand. Avtale om rett til parkering på annan manns grunn må leggjast fram ved søknad. Slik avtale må tinglysast.

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 kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering”.</i>
Vurdering/merknad:	Ved søknad om løyve til tiltak på eigedomen skal det utarbeidast modell som syner fjernverknaden tiltaket vil ha frå sjø. Og korleis samspelet mellom tiltaket og bygningsmiljøet på gjestgjevarstaden Bruknappen vert.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	Den indre farlei og kulturmiljø Gjestgjevarstaden Bruknappen
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	Tiltaket er ikkje vurderert som eit mindre tiltak og krev bruk av ansvarleg føretak, og søknad om løyve til tiltak etter pbl § 20-1 jf. 20-3. Tiltaket krev dispensasjon frå det generelle plankravet i KPA og i frå pbl § 1-8. Administrasjonen frårår at ein søker dispensasjon og tilrår at ein går i gang
---	---

	med prosess for å regulere Dersom ein likevel vel å søkje om dispensasjon vil vi tilrå at ein deler opp søknaden og får avklart tilhøva kring dispensasjon før ein søker om løyve til tiltak. Eventuell fritidsbustad på eigedomen kan ikkje inngå i ordinær slamtømmeordning og vil måtte ha avløpsfritt toalett eventuelt minireinseanlegg som ikkje krev slamtømming. Eigedomen sin plassering i høve den indre farleia og nærleik til freda kulturområde Gjestgjevarstaden Bruknappen gjer at vi tilrå dykk å ta kontakt med Hordaland fylkeskommune avdeling for Idrett og kultur for rettleiing med omsyn til estetikk i tiltaket. Ut i frå orthofoto 2018 er eigedomen tett skogkledd, vi vil tilrå at ein søker å behalde skog på eigedomen for å dempe eventuell fjernverknad frå nye tiltak. Ved søknad om tiltak vil de måtte legge fram teikningar som syner fjernverknaden av tiltaket (perspektivteikning/skisse) jf. føresegan § 4.2.4 bokstav b). Vi viser til unntak frå plankravet i føresegna § 2.2.1, som nemnd i møtet og tidlegare epostdialog. Innsendt materiale er vurdert til ikkje komme inn under unntaket frå plankravet i § 2.2.1. Vanleg vedlikehald av fritidsbustaden er ikkje søknadspliktig.
--	---

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

KPA_Føresegner og retningslinjer_Vedtatt 15102019

Kopi til:

Bygger Bolig AS
Geir Standal

Geithusvegen 83 5259
Grindhaugvegen 5259
80

HJELLESTAD
HJELLESTAD

Geir Standal

Grindhaugvegen 5259
80

HJELLESTAD

Mottakarar:
Bygger Bolig AS

Geithusvegen 83 5259

HJELLESTAD