



Ryland Bygg AS  
Giil  
6958 SØRBØVÅG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/2787 - 15/27919

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

Dato:  
03.09.2015

## Møtereferat - Førehandskonferanse, Dyrkolbotn Leirskule gbnr. 247/10

Referat frå førehandskonferanse – Gbnr.: 247/10, Dyrkolbotn, 5995 VIKANES

<b>Tiltak</b>	Ny avkjørsle og etablering av ny parkeringsplass og intern veg. Oppføring av ny personalbustad med næringsdel – bygget inneheld 3 leiligheter, 3 hyblar samt kontor spisestue og kjøkken Etablering av minireinseanlegg. Seksjonering		
<b>Tiltakshavar</b>	Dyrkolbotn Fjellstove Leirskole og gjestehus, Dyrkolbotn 119, 5994 VIKANES		
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Ryland Bygg AS, Giil, 6958 SØRBØVÅG		
<b>Møtestad</b>	Rådhuset, Kvernhusmyrane 41, 5914 ISDALSTØ		
<b>Møtedato</b>	Torsdag 03.09.15, kl 12.00		
<b>Til stades i møtet:</b>	<b>Namn</b>	<b>Rolle</b>	<b>initialer</b>
	Jostein Rydland	Ansvarleg søkjar	JR
	Signhild Dyrkolbotn	Tiltakshavar	SD
	Tor Kyrre Hegle	Einingsleiar byggesak	TKH
	Eilin H. Molvik	rådgjevar byggesak	EHM
	Christian H. Reinshol	rådgjevar plan	CHR

<b>Førebuing</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Søkjar hadde sendt standard førespurnad med utfyllande opplysningar.</li><li>• I orientering om førehandskonferanse i byggesaksvakta vart tiltakshavar informert om gebyr knytt til møtet</li></ul>
------------------	---



<p>Søkjær sin orientering om tiltaket</p>	<p>Bygget inneheld tre leilegheiter og tre hyblar. Desse er tiltenkt personale og familien som driv fjellstova. Hyblane kan også nyttast til utleige for gjester. For å klare å finansiere bygget, må nokre av bueiningane seksjonserast og seljast. Bueiningane vil periodevis kunne leigast til gjester i samarbeid med seksjonseigar (Løysinga er kjent frå fleire høgfellshotell). Løyve til seksjonering er difor eit viktig punkt som ein ynskjer raskt avklart.</p> <p>Næringsdelen av nybygget er knytt til fjellstovedrifta, og naudsynt for vidare utvikling. Heile fjellstova inkludert kjøkkenet er dei fleste helger utleigd til store grupper. Fjellstova kan då ikkje gje service til andre gjester, ikkje ein gong ein kaffikopp. Difor vil ein flytte publikumsmottaket med ei lita matstove/varmestove, kjøkken og kontor inn i det nye bygget, slik at tilfeldige gjester kan få service også når fjellstova er utleigd.</p>
---	---

Planstatus	Gjeldande – kommuneplan
Plannamn	<p>Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 (KP) Planid.: 1263-200815</p> <p>Planlagt rullering av KP: oppstart 2016</p>
Føremål	Eigedomen ligg innanfor område sett av til Spreidd næring – SN1 i KP.
Planføresegner KP spreidd næring	<p>1.8 Avkjørsler Avkjørsler til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkjørsler til offentlege vegar. Heimel: pbl § 11-9 nr. 5.</p> <p>1.15 Parkering Det må leggjast fram oversikt over parkeringsbehov ut i frå bruken av bygget i samsvar med pkt 1.15 i KP. 10 % av parkeringsplassane må vere avsett til køyretøy for rørslehemma.</p> <p>1.20 Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Det må vera tillate med knevegg ved yttervegg i bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.</p> <p>1.22 Nye tiltak må ikkje skjemma verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Dersom kulturminne vert råka av tiltaket, skal saka leggjast fram for kulturminnestyremaktene. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 7.</p> <p>2.59 Område A2 i Dyrkolbotn skal nyttast til avløpsanlegg. Området er unnateke frå kravet om reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1 og nr. 5.</p> <p>3.3 Nye atkomstvegar i Dyrkolbotn skal opparbeidast som gardsveg og er unnateke krav om reguleringsplan. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 1.</p> <p>5.24 Detaljert utomhusplan skal utarbeidast før utbygging av tiltak i områda kan godkjennast. Planen skal syne plassering og hovudform på bygningar, veg- og parkeringsløyving,</p>

	<p>materialbruk, høgder på terreng og bygg, grøntanlegg og leidningstrasear. Profilar og illustrasjonar skal syne volum og bygningsform samt tilpassing til terreng og omgjevnader. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.</p> <p>5.25 Dyrkolbotn: I område SN1 kan det førast opp bygningar og anlegg for leirstad, undervisning/konferanse, dyrehald, overnatting og servering samt personalbustad. Det kan førast opp inntil 4 nye bygningar samt utviding av eksisterande bygning. Samla nytt BYA må ikkje overstige 3000 m<sup>2</sup>. Ved plassering av bygningar og anlegg skal det leggjast særleg vekt på omsynet til landskap, natur og friluftsliv. Heimel: Pbl §§ 11-11 nr. 2 og 11-9 nr. 6.</p> <p>7.3 Faresone skred markerer område som kan vera utsett for snøskred, steinsprang eller jordskred. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-2 bokstav b og c, skal det gjerast ei vurdering av risiko for ras. Vurderinga skal omfatta både potensielt tløysingsområde og utlaupsområde og om naudsynt skal det nyttast geologisk kompetanse. Dersom det vert avdekkja risiko, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras dokumenterast før det kan gjevast løyve til tiltak. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a.</p>
Sakstype	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Skildra tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1.</li> <li>2. Bygging av ny avkøyrsløype er søknadspliktig etter pbl § 20-1. Det må søkjast Teknisk drift om løyve til etablering av ny avkøyrsløype til kommunalveg.</li> <li>3. Tiltaket avhengig av nytt utsleppsløyve. Utsleppsanlegget må innrettast etter pbl. § 20-1, og etter lov om forureining og forurensningsforskrifta. Det må nyttast minireinseanlegg, med leidning til påvist kistegrøft eller bekk med heilårsvassføring.</li> </ol>
Krav til dokumentasjon/søknad	Framgår av byggesaksforskrifta (SAK10) § 5-4, krav til utomhusplan går fram av KP pkt. 5.24.
Tiltaksklasse SØK	Tiltaksklasse 2 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.
Uavhengig kontroll	Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2.
Vatn- og avløp	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre, evt. utvida utslepp. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengde og vasskvalitet.</li> <li>• På kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det må sikrast privatrettsleg avtale med kommunen med omsyn til rett til å leggje-, drifte- og vedlikehalde leidningsnett som kryssar kommunalveg.</li> </ul> <p>Etablering av minireinseanlegg på område A2 vil krevje enten heimel til grunnen eller privatrettsleg avtale med heimelshavar.</p>						
Tilkomst	<p>Innsendt teikningsgrunnlag syner ny tilkomstveg, naudsynt avkøyrsløyve må ligge føre før tiltaket kan godkjennast etter pbl.</p> <p>Teknisk drift ved Rune Kilen vart henta inn med omsyn tal avkøyningar. På grunn av avstand (om lag 110 meter) mellom eksisterande avkøyrsløye og planlagd avkøyrsløye so vil det truleg kunne godkjennast to avkøyrsløyer, ein tek atterhald om uforutsett hindringar.</p>						
Visuelle kvalitetar	<p>I pbl§29-2 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>- Krav til estetikk/tilpassing i KP pkt. 1.20.</p>						
Universell utforming	<p>Byggtekniskforskrift (TEK10) har for nokre uteareal og bygg krav om universell utforming. For alle opparbeida uteareal og bygg er det krav i TEK10 som skal vera med på å gjera tiltaka brukbare. Forskriftskrava skal vera oppfylt.</p>						
Seksjonering - Eigarseksjonslova	<p>Det er i tinging av førhandskonferanse lagt særleg vekt på attendemelding i høve seksjonering av det planlagde tiltaket.</p> <p>For å seksjonere det planlagde nye bygget må enten heile gbnr. 247/10 med alle eksisterande og planlagt bygg inngå i eigarseksjonssameiget, eller så må naudsynt grunn med parkeringsareal og uteopphaldsareal knytt til tiltaket frådelast gbnr. 247/10.</p> <p>Gjeldande planstatus tillet kun frådeling av næringsseksjonar. Seksjonering av bustadseksjonar vil vere i strid med formål i plan og let seg ikkje gjennomføre utan at planen vert endra.</p>						
Forhold til anna mynde	<p>Arbeidstilsynet sitt samtykke må ligge føre seinast ved søknad om løyve til igangsetting jf. pbl § 21-5, 1.ledd, 2.punktum, jf. byggesaksforskrifta § 6-2, litra c</p> <p>Utvida bruk av avkjørsle til E39 må avklarast med Statens vegvesen.</p>						
Gebyr	<table border="1"> <tr> <td>6.1</td> <td>Bruk av kartbasis</td> <td>kr. 500,-</td> </tr> <tr> <td>9.1.2</td> <td>Dispensasjon som gjeld arealformål i plan</td> <td>kr. 8.400,-</td> </tr> </table>	6.1	Bruk av kartbasis	kr. 500,-	9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	kr. 8.400,-
6.1	Bruk av kartbasis	kr. 500,-					
9.1.2	Dispensasjon som gjeld arealformål i plan	kr. 8.400,-					

9.1.5	Andre dispensasjonar frå plan, lov eller forskrift	kr. 8.400,-
10.2.2	Basisgebyr for bygg for industri/næring/tenesteyting landbruk/publikum	kr. 18.200,-
10.2.3	Fast tillegg for bygg etter pkt. 10.2.2 pr/m <sup>2</sup> BRA	kr. 40,-
10.2.5	Basisgebyr for konstruksjonar og anlegg	kr. 10.000,-
10.2.9 a)	Godkjenning av ansvarsrett pr føretak med sentralgodkjenning	kr. 1.000,-
10.2.9 b)	Godkjenning av ansvarsrett pr føretak uten sentralgodkjenning	kr. 2.500,-

Det er gitt informasjon om:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Saksgang etter plan- og bygningslova</li> <li>• Kommunen sin informasjon på internett (<a href="http://bing.nu">bing.nu</a>)</li> <li>• Aktuelle prosjekteringsføresetnader, - Krav til søknadsdokumentasjon</li> <li>• Kommunen rår til at byggesøknader vert sendt inn elektronisk via <a href="mailto:postmottak@lindas.kommune.no">postmottak@lindas.kommune.no</a></li> </ul>
-----------------------------	---

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga.

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.

Dette referatet bør vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.  
Merknader til innhaldet i referatet må meldast omgåande.

#### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Sum
10.1.1	Førehandskonferanse	Kr. 2.900,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadat.

#### Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Ansvarleg søkjar: \_\_\_\_\_

Tiltakshavar: \_\_\_\_\_

Kommunen sin representant – byggesak: \_\_\_\_\_

Kommunen sin representant – plan: \_\_\_\_\_

Med helsing

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

**Vedlegg:**

nabliste gbnr 247\_10 tatt ut 20150903

**Kopi til:**

Dyrkolbotnen Fjellstove, Leirskule og Gjestehus      Dyrkolbotn 119      5994      VIKANES

**Mottakarar:**

Ryland Bygg AS      Giil      6958      SØRBØVÅG