

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

Referat frå førehandskonferanse – 188/757 , sak 15/3276

Tiltak	Oppføring av nybygg bustad med 36 til 40 husvære.
Tiltakshavar	Stolz AS v/Rune Matre Damsgårdsveien 145 5160 Laksevåg
Ansvarleg søkjar	Bo Arkitekter AS Fantoftveien 16 5072 Fantoft
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	25.09.2015 kl. 12.00
Til stades i møtet	Lindås kommune: Benjamin Hicks og Tone Furustøl Ansvarleg søkjar: <i>Klaus Bøe Christensen</i> Tiltakshavar: <i>Rune Matre</i>

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	
---	--

Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" 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"/> Konesjonsområde <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Knarvik Terrasse, mindre endring godkjent i kommunestyret 18.06.2015 Sak 061/15 – Plan-ID: 1263-200203
Føremål	Byggeområde for Bustader – Blokker (BBB)
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: %BRA = 225% <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal byggehøgde: +kote 31 (unntak for takoppbygg) Maks 4 etasjar i tillegg til parkering under bakkeplan (sjå 4. ledd) <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: Fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over vegbana <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav.: sjå punkt 2.2 (estetikk)
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: Pkt. 2.3 (bruksløyve) Pkt. 3.2 siste ledd (bruksløyve)

Utbyggingsavtaler	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtaler for det aktuelle området
-------------------	---

Klima- og energiplan	<input type="checkbox"/> Orientering om klima- og energiplan
----------------------	--

Dispensasjon	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planar: Byggegrense mot veg, plassering av hovud tilkomst, etablering av fortau, etablering av gangveg (tilkomst 2 og 3)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: pbl § 29-4 med mindre det vert innhenta samtykke</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p> <p>Plan- og bygningslova § 19-1:</p> <p><i>«Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»</i></p> <p>Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.</p>
--------------	--

Sakstype	<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 type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf pbl. § 20-6</p>
----------	--

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

	prosessen.
Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll dersom ansvarsområda ikkje er omfatta av SAK § 14-2:</p> <p>- Brannsikkerhet</p>
Nabotilhøve	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert med ein avstand frå nabogrense som minst svarer til byggverkets halve høgde og ikkje under 4 meter, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <p><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak</p>
Vatn- og avløp	<p><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Privat vatn</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Privat avløp</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> Terreng</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket krev graveløyve frå Teknisk drift v/ vegavdelinga, sjå grunnkart med VA data. Vegavdelingen må godkjenne plassering av leidningar. Teknisk må godkjenne tilkopling til offentlig anlegg.</p>
Tilkomst	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst er regulert</p> <p>Motteke situasjonsplan viser at tilkomst (3 stk.) skal etablerast i strid med plan</p>
Visuelle kvalitetar	<p>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>.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. Sjå punkt 2.2</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak er formidla, sjå viktige tilhøve:</p>
Situasjonsplan /	Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt,

<p>utomhusplan</p>	<p>frisiktsoner, leikeplassar m.v.</p> <p>✘ Orientering om krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner, sjå punkt 2.1.</p> <p><u>Særskilt om fortau</u> Fortau (min. 2 meter breidde) langs O_SV frå avkøyrsla til B1 og fram til tomtegrense i nord må vises på situasjonsplanen. Det er krav til minimum 1 meter grøft ved siden av fortauet. Ta kontakt med vegavdelinga ved Linda Folkestad (tlf. 56375170) for opplysningar om tekniske detaljar.</p> <p>Når det gjeld krav til fortau vises det til planforarbeida: <i>«Det er ikkje vist noko løysing for mjuke trafikantar i plankartet, men det er teke inn eige rekkefølgjekrav om at ein skal etablere gangveg ned til avkøyrsla til B1 i opphavleg plan før det vert gjeve bruksløyve for bustadane i BBB.»</i></p>
<p>Universell utforming</p>	<p>Byggeteknisk forskrift har for nokre uteareal og bygg krav om universell utforming. For alle opparbeida uteareal og bygg er det krav i byggeteknisk forskrift som skal vera med på å gjera tiltaka brukbare. Forskriftskrava skal vera oppfylt.</p>
<p>Andre tilhøve (avstand til veg, VA-leidningar og høgspenst, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningslinjer, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)</p>	<p>Det er plassert ein privat avløpsleidning over eigedomen fram til gbnr 188/642. Vi er kjent med at det ligg føre ein eldre avtale mellom grunneigarane for plassering av denne leidningen. Dersom flytting av leidningen er aktuell, må det dokumenterast at det lar seg gjere både teknisk og privatrettsleg. Det må gjerast greie for dette tilhøvet seinast ved søknad om rammeløyve.</p> <p>Byggverk og tilkomst (sjå punkt 4.4) må plasserast i samsvar med plan. <i>Kommunen er ikkje positiv til dispensere får desse forholda. Sjølv om kommunen ynskjer å samle avkøyrslar, finn i dette tilfelle at det vil bli for mye.</i></p> <p>Tilkomsten må ei siktsoner som minimum oppfyller fylgjande: 6 x 20 meter. Siktsona skal leggast langs vegkant og ikkje vegmidte.</p> <p>Særskilte parkeringskrav som skal oppfylles i parkeringskjellar, sjå punkt 4.1 og saksframlegg SAK 061/15:</p> <p><i>«Det vil bli lagt opp til parkering under bakken og føresegnene sikrar at ein skal vurdere felles parkeringsløyving med tilliggande naboeigedom (NGIR) som er sett av til bustadføre mål i framlegg til områdeplan for Knarvik sentrum.»</i></p> <p>Særskilte krav til uteareal som må oppfylles i tiltaket, sjå punkt 3.2, 5. ledd.</p>
<p>Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</p>	<p><input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet <input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning</p>

	<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 helsetjeneste <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 type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen <input type="checkbox"/> Anna Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.
Det er gitt informasjon om:	<input checked="" type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningslova <input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsføresetnader <input checked="" type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon Sjå også krav til utomhusplan, jf pkt. 2.1 <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen sin informasjon på internett: www.bing.nu og www.lindas.kommune.no
Eventuelt / Andre tilhøve	<i>Må kunne søu på eiga grunn.</i>

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 skal vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Dei frammøtte er samde om innhaldet i referatet.

Knarvik/28.09.2015:

Tiltakshavar/
Ansvarleg søkjar:



Kommunen sin
representant:


