



LINDÅS KOMMUNE

Byggesaksavdelinga

Nhb Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/2335 - 17/26671

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

Dato:
27.09.2017

Møtereferat førehandskonferanse - gbnr 233/6 Eide indre

Tiltak	Oppføring av einebustad på eigedom gbnr 233/6 Eide indre.
Tiltakshavar	Ingebjørg Eide
Ansvarleg søkjar	NHB Vest AS v/Anders Dalland
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	27.09.2017, kl. 11:15
Til stades i møtet	Anders Dalland, Elisabeth H. Sleire, Ingebjørg Eide og Jon Vegard Sundal Frå kommunen: Rådgjevarar – Eilin H. Molvik og Anne Lise Molvik

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	«Ref. brev av 01.09.2017 der de ber om yttarlegare informasjon før førehandskonferanse kan avhaldast. 1. Kva er bruken av eigedomen i dag: Eigedomen har stått omtrent urørt i rundt 30 år. Hjemmelshavar har lånt ut beiteområda til naboar, som til gjengjeld har slått og gjødsla marka. Etter at hjemmelshavar kjøpte eigedomen for nokre år sidan har dei drive med litt vedhogst og felling av tre, i tillegg til forbetring av veg og generell opprydning. 2. Kva planlegg de å bruke eigedomen til som følgje av tiltaket de ynskjer avklara: På eigedomen planlegg hjemmelshavar å bu fast, samt drive med hobbygardsdrift. Med det tenkjer dei diverse planting av frukttre/grønsaker/bær o.l. I tillegg ser dei for oss ei form for dyrehald, då dette vil halde vegetasjonen nede. Å ivareta kulturlandskapet er viktig for dei, så det er noko dei vil jobbe med. Ellers vil dei restaurere/vedlikehalde bygga som allereie står på garden; eit vaskehus, ei løe og eit naust, samt ruste opp skogsvegane på eigedomen.
---	---



	3. Er det særskilde problemstillingar de har identifisert i høve tiltak de ynskjer å føra opp: Er det krav i kommuneplanens arealdel som må takast hensyn til? Dispensasjonar? 4. Teikningar/skisser på kva som skal førast opp: Sjå vedlegg 5. Situasjonsplan som syner korleis området vert sjåandes ut td. vegtilkomst, parkering, uteområde mv.: Situasjonsplan er enno ikkje utarbeida, men det er god plass til mua, parkering og planar for veg er lagt.» Det vart i møtet oppgitt at våningshuset vart frådelt eigedomen på 1970-talet.
--	---

Planstatus	<table border="0"> <tr> <td>☒ Kommuneplan</td> <td>☐ Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td>☐ Reguleringsplan</td> <td>☐ Områderegulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Utbyggingsplan</td> <td>☐ Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Omsynssoner</td> <td>☐ Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td>☐ Uregulert</td> <td>☐ Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td>☐ Lokale vedtekter</td> <td>☐ Anna</td> </tr> </table>	☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid	☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering	☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering	☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod	☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan	☐ Lokale vedtekter	☐ Anna
☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid												
☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering												
☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering												
☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod												
☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan												
☐ Lokale vedtekter	☐ Anna												
Plannamn	Kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (KPA)												
Føremål	LNF-føremål												

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Planar: KPA LNF-føremålet – Ved vurdering av dispensasjonssøknad har kommunen praksis for å sette vilkår om at § 5.14 i KPA - grad av utnytting gjeve for spreidd busetnad vert ivareteke i prosjektet. ☐ Plan- og bygningslova: Ein må i søknad gjere greie for høgde gesims i høve gjennomsnittleg plantert terreng rundt bustaden jf. plan- og bygningslova § 29-4 1.ledd. ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna: Plan- og bygningslova § 19-1: «Dispensasjon krever grunngitt 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.»
---------------------	--

	Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.
--	---

Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Kommunen vil i dispensasjonsvurdering legge grad av utnytting gjeve i KPA § 5.14 til grunn for tiltak på eigedomen, det vil sei maks 400 m ² BRA/20 %-BYA ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgde: Kommunen vil i dispensasjonsvurdering høgdebegrensing gjeve i KPA § 5.14 til grunn for tiltak på eigedomen, det vil sei maks 6 meter gesims og 9 meter møne målt frå planert terreng. ☐ Byggegrense/byggelinje: ☒ Frisiktsone: Avkøyrsløse til private vegar skal tilfredsstille same tekniske krav til utforming som avkøyrsløse til offentleg veg jf. KPA § 1.8 ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: INGEN

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
-----------------	---

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.
--------------------------	--

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:
---------------------------	---

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 ligg føre skriftleg samtykke frå nabo ☐ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak(jf. TEK10 § 6-4						
Vatn- og avløp	<table border="0"> <tr> <td>☒ Offentleg vatn</td> <td>☐ Privat vatn</td> </tr> <tr> <td>☒ Offentleg avløp</td> <td>☐ Privat avløp</td> </tr> <tr> <td>☐ Overvasshandtering</td> <td>☐ Terreng</td> </tr> </table> På kart som er vedlegg til søknad om tilknytting til offentlig nett, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☒ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plan	☒ Offentleg vatn	☐ Privat vatn	☒ Offentleg avløp	☐ Privat avløp	☐ Overvasshandtering	☐ Terreng
☒ Offentleg vatn	☐ Privat vatn						
☒ Offentleg avløp	☐ Privat avløp						
☐ Overvasshandtering	☐ Terreng						
Tilkomst	☒ Tinglyst vegrett må liggja føre ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan						
Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det: "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". Med omsyn til bygde omgjevnadar i høve eigedomen vil vi tilrå at ein vel ein bustad med saltak. I høve innleverte teikningar og skissert bustad må det gjerast ein estetisk utgreiing.						
Situasjonsplan / utomhusplan	Byggningsplassering, parkering, avstandar til veg, leidningstrase, nabogrense ☒ Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner.						
Universell utforming	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.						

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.)	Etablering av bustad på eigedomen krev at det det vært søkt om avkøyrsløyve til offentlig veg - slik søknad sendast Lindås kommune ved Teknisk drift. VA-norma i Lindås kommune sett avstandskrav frå byggverk til leidningstrase på 4 meter. Jf. vedlegg ny bustad må prosjekterast med ein minste avstand til VA-leidning på 4 meter evt. må det søkjast kommunen om løyve til å fråvike avstandskravet i VA-norma – slik søknad sendast Lindås kommune ved Teknisk drift. Vi legg ved kartusnitt som syner leidningstrase over eigedomen. Plassering av bustad og avstand til kraftline må avklarast med BKK.
--	--

Godkjenning etter anna lowerk, jf. SAK § 6-2	<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 Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helsetjeneste</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Anna</td></tr> </table> Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helsetjeneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☒	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luftfartstilsynet	☐	Kulturminne – Fylkeskommunen	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☐	Vegstyresmakt – Kommunal	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	☐	Anna
☐	Arbeidstilsynet																																						
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
☐	Brannvesen																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen																																						
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helsetjeneste																																						
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
☒	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luftfartstilsynet																																						
☐	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Sivilforsvaret																																						
☐	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
☐	Anna																																						

Det er gitt informasjon om:	☒ Saksgang etter plan- og bygningslova ☐ Aktuelle prosjekteringsføresetnader ☒ Krav til søknadsdokumentasjon – byggesaksforskrifta § 5-4 ☐ Kommunen sin informasjon på internett ☐ At kommunen rår til at søknaden vert sendt inn elektronisk via ByggSøk
-----------------------------	--

Eventuelt /	Tiltaket krev truleg omdisponeringsvedtak etter jordlova, vi vil ved søknad
-------------	---

Andre tilhøve	sende saka på uttale til landbruksavdelinga for å få avklara tilhøve knytt til jordlova.
---------------	--

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.

Forhåndskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Lindås kommune si gebyrforskrift.

Referat frå førehandskonferanse skal slutførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar jf. byggesaksforskrifta § 6-1, 6. avsnitt.

Referat frå førehandskonferansen skal leggjast ved eventuell søknad om løyve til tiltak.

Vedlegg:

Kartutsnitt VA data gbnr 233_6

Kopi til:

Ingebjørg Eide	Kalvatræ 5	5911	ALVERSUND
Ingebjørg Eide	Kalvatræ 5	5911	ALVERSUND
NHB Vest AS	Hagelia 6	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Nhb Vest AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
-------------	------------	------	----------