

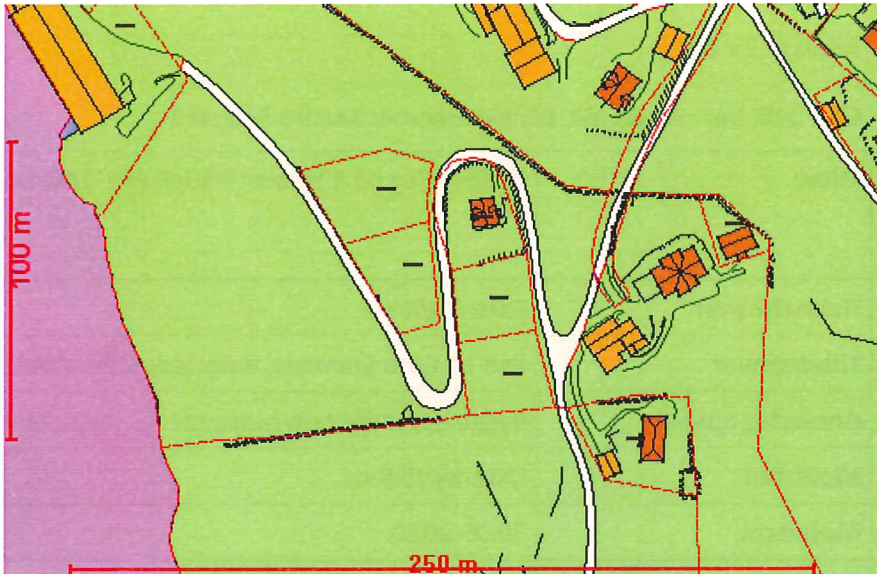
Adresse for tiltak:

Gnr. 146, bnr. 62, 63, 64, 65, gardsnamn: Søndre Reigstad

Tiltak	Husbygging på 4 tomter frådelt gnr. 146, bnr. 1 i 1978.
Heimelshavar	Cato Stamnes
Tiltakshavar	Kari og Cato Stamnes, Reigstad, 5281 Valestrandsfossen.
Ansvarleg søkjar	Byggmester Øystein Mosevoll AS, Røskeland, 5281 Valestrandsfossen.
Møtestad	Osterøy rådhus.
Møtedato	30.05.2016.
Til stades i møtet	Tiltakshavar: Kari og Cato Stamnes. Ansvarleg søkjar: Byggmester Øystein Mosevoll AS. Osterøy kommune: Kristin Kjærås (plan) og Marit Nedreli (byggesak).

Søkjar/tiltakshavar kom med følgjande orientering om tiltaket	4 tomter frådelt, ynskjer å bygge eneboliger. 189/78 - frådelt: 15.6.78. 2006 kjøpte tomten: konsesjonsfritak med vilkår om bygging innan 5 år. Søkt forlenging: ikkje motteke svar. Spm. til komm. om bygging: svar frå planavd. 15.1.2016. Detaljregulering? Tilhørde gnr. 146, bnr. 1. Tomtene frådelt og seld separat ved konkursbu.
--	---

Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Konsesjonsområde ☐ Anna
Plannamn	Kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 Osterøy, arealplan-id: 2010001.

Føremål	LNF-område: 
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25 % BYA. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: 8,0 m / 9,0 m, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 1. ledd. ☒ Byggegrense: 4,0 m, jf. plan- og bygningslova § 29-4, 2. ledd. ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: / ☐ Krav til takvinkel: / ☒ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast, jf. kommuneplanføresegn punkt 1.6.
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området:
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtalar for det aktuelle området

Klima- og energiplan	☐ Orientering om klima- og energiplan
----------------------	--

Dispensasjon Planavd: krav om reg. plan.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Kommuneplanen sin arealdel, jf. plan- og bygningslova §§ 11-6 og 11-7, nr. 5, bokstav a, jf. § 1-6, 2. ledd. ☒ Plan- og bygningslova § 1-8: byggeforbodet i 100-metersbelte langs sjø. 2 tomtar: 146/64 og 65. ☐ Forskrifter:
---	---

	☐ Vedtekter: ☐ Anna: Plan- og bygningslova § 19-1: <i>«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.»</i> Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. §§ 20-1 og 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl. §§ 20-1 og 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 4,0 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

Vatn- og avløp <i>Jan Ove Flataås: ta direkte kontakt med han.</i>	☒ Offentleg vatn ☒ Offentleg avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Privat vatn ☐ Privat avløp ☐ Terreng Privat avløp krev søknad om utsleppsløype dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengde og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløype, 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.
Tilkomst	☒ Tinglyst vegrett må liggja føre. ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan.
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>. ☐ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. ☐ Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:
Situasjonsplan / utomhusplan	Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v. ☐ 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.)	* Tinglyste rettars på vass-og avlaupsleidningar og privat veg, ved eventuell søknad om byggesøye. * Innspel til kommuneplan ved nesteulling, kan vere aktuelt. * Oppstart av reg. plan, kan be om. Må ha plankonsulent: Ta kontakt med planavd.
--	---

Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	☐ 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: utvida bruk av kommunal avkøyrsløse ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☐ Anna Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.
--	--

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

Eventuelt / Andre tilhøve	Tomtene fradelst i 1978. Under arb.: Spø- og strandsoneplan: framlegg til kartfesting av 100-meters- belte der tomt 146/64 og 65 ligg innanfor belte, dvs. forbod mot bygging, if. pbl. §1-8. Eit areal ned mot sjø kan vere aktuelt som fiskefiskeområde (framlegg), pga. mykje brukt område.
------------------------------	---

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at orienteringa ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga. Deltaking i førehandskonferanse medfører ikkje at kommunen er positiv til tiltaket.

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.

Stad/dato: Hatland, 30.05.2016.

Tiltakshavar/
ansvarleg søkjar:

Kari_kast@hotmail.com
Kari Heland Stamnes

Kommunen sin
representant:

Marit Kjedel