



Hindenes Hus AS  
Postboks 3  
5991 OSTEREIDET

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/5090 - 20/15372

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune  
.no

Dato:  
20.03.2020

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 21/44 Hindenes ytre

Førehåndskonferanse er ein gjensidig orientering om rammeføresetnader for det aktuelle tiltaket og krav knytt til plangrunnlag, infrastruktur, lovverk og saksgang for søknaden. Førehåndskonferansen 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 førehåndskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

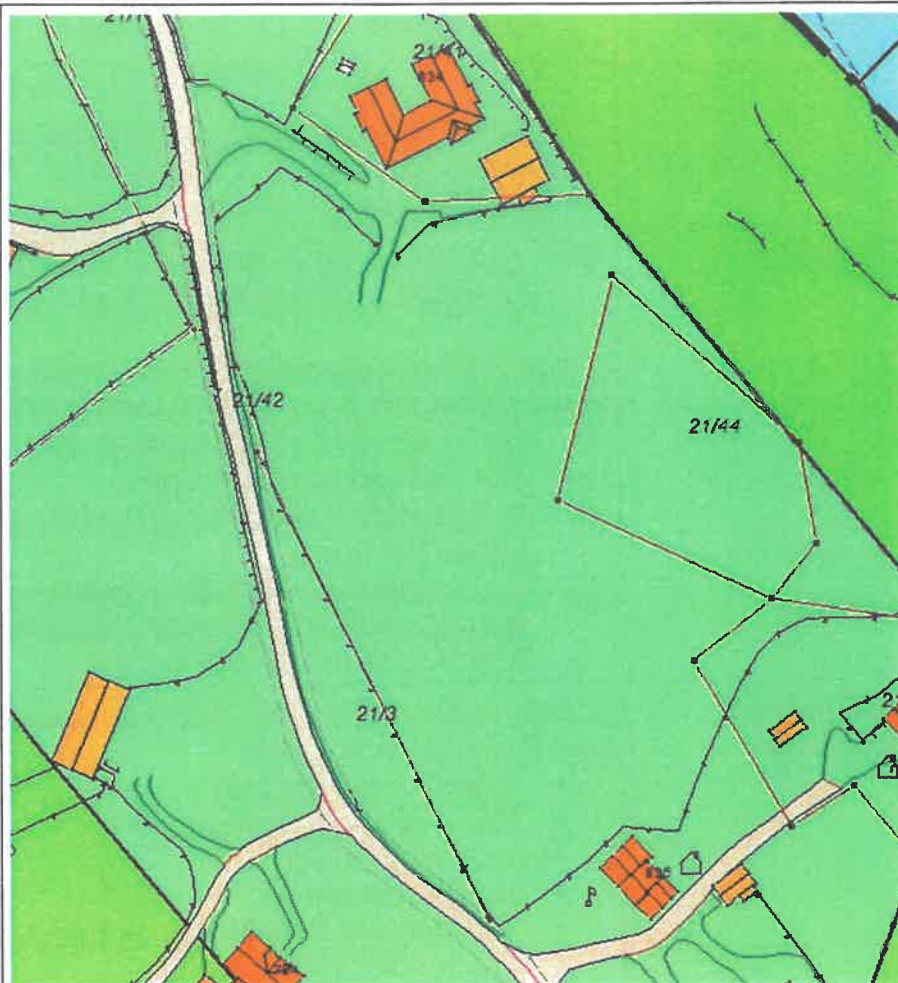
Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal slutførast i førehåndskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

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

<b>Tiltak</b>	førehåndskonferanse Gbnr: 21/44
<b>Tiltakshavar</b>	Siri Hindenes

<b>Ansvarleg søkjar</b>	Hindenes Hus AS
<b>Møtestad</b>	Telefonmøte
<b>Møtedato</b>	
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Ingrid BjørgePedersen Andre Vabø frå Hindenes hus  Forhåndskonferansen ble utført over telefon

<b>Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	Tomtestørrelse: 1637,2 m <sup>2</sup> Eigedom er i plan sett av til LNF-spredd Det er planer om å etablere ny einebustad på nyetablert eigedom. Vedlagt til søknad om førehandskonferanse følgjer : Situasjonskart med forslag til plassering av bustad, plassering av avlaupsanlegg, ca plassering av borehol, framtidig garasje og leidningsnett ut i sjø  Det er sendt inn forslag til bustad med eit bruksareal BRA på om lag 204 kvm.
---	--



### 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

<b>Tiltaksklasse SØK</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> 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.
<b>Nabotilhøve</b>	<input checked="" type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</li> <li><input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4</li> </ul>
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrensing</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrensing</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrenginngrep</li> </ul> uteoppfallsareal
<b>Teikningar</b>	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggest ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.

<b>Uavhengig kontroll</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 <input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:						
<b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b>	<table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Arbeidstilsynet</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Direktoratet for mineralforvaltning</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Brannvesen</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet						
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning						
<input type="checkbox"/>	Brannvesen						

Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<input checked="" 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 helseteneste
	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
	<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.		

Plangrunnlag	
<b>Planstatus</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
<b>Plannamn</b>	Kommuneplan for tidlige Lindås kommune
<b>Føremål</b>	LNF-spredd bustad <ul style="list-style-type: none"> <li>• I planperioden kan områda byggjast ut med det tal einingar som går fram av taell. For Hindenes er dette 2. I denne perioden er det fram til no ikkje etablert nokon nye einingar på Hindenes. Talet vert utløyst ved frådeling av ny bustadeigedom eller ved oppføring av ny bueining.</li> <li>• Det vert stilt krav til gode løysingar for vatn og avlaup, primært som felles løysingar.</li> <li>• Ha tilkomstveg og avkøyrsløse som kommunen kan godkjenne. Hovudregel er at eksisterande avkøyrsløse vert nytta.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det kan ikkje byggast på dyrka eller dyrkbar mark, på samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av høg bonitet</li> <li>• Det skal ikkje byggast på areal som er eksponert i landskapet, eller på ei slik måte at landskapet vert fragmentert eller krevs store terrenginngrep</li> <li>• Nye bustader skal vere einebustader, med ei buening og seksjonering er ikkje tillate</li> <li>• Bygd areal skal ikkje overstige 30 % BYA. Samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 kvm</li> <li>• Eigedomane skal ha minimum uteopphaldsareal på 200 kvm, desse skal ha gode kvalitetar for sitt føremål og primært vere samanhengande</li> </ul>
<b>Planføresegner</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input type="checkbox"/> Anna:

<b>Dispensasjon</b>  Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: [sett inn]</li> <li>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: [fyll inn]</li> <li><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</li> <li><input type="checkbox"/> Forskrifter:</li> </ul>
--	--

	<input type="checkbox"/> Vedtekter:  <input type="checkbox"/> Anna:  Kommuneplan sett ramane for LNF-spredd bustadområda. For LNF-spredd områda på Hindenes er det i ny kommuneplan lagt inn juridisk byggjelinje mot sjø som går langs føremålslinja.
<b>Vurdering/merknad:</b>	Område LNF-spredd bustad har ei juridisk byggjelinje som går i føremålsgrensa. Dersom det skal etablerast ny leidning ut i sjø vil den krevje dispensasjon i frå planføremål og byggjegrænse mot sjø. Det vil også krevje vedtak i frå Bergen og omland havnevesen. Vi rår til at avlaupsanlegget kobler seg på eksisterande leidning ut i sjø, også fordi det er eit mål å begrense antall leidningar ut i sjø. Når det gjeld forslag til hus er dette positivt. Det kan vere ei god løysing for denne eigedomen der ein drar nytta av storleiken til eigedomen og får ei bustad med begrensa høgde. Tilkomstveg slik den er skildra på innsendte situasjonskart vil ikkje vere i strid med føremålet.

Infrastruktur	
<b>Vatn- og avløp</b>	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn <input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <input checked="" type="checkbox"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> Terreng
	Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.  Privat avløp krev søknad om utsleppsløye dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.  På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløye, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.  <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<b>Vurdering/merknad:</b>	(fyll inn ift. dialog i møte)

<b>Tilkomst</b>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	(fyll inn iff. dialog i møte)

<b>Visuelle kvalitetar</b>	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "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".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i</li> </ul>
----------------------------	---



	<p>reguleringsføresegner.</p> <p>Det er ikkje krav utover de som er satt i § 29-2. I dette området er det primært tradisjonell byggjestil, fritidseigedomer, bustadhus og gardsbruk.</p> <p>Det vil vere ei god løysing å skilje mellom de ulike bygga, at det går fram kva som er fritidsbustad, heilårsbustad og gardsbruk. Ei viss brytning vil vere bra, men at ein velgjer takform og form på eksisterande bebyggelse. Til dømes vil funkisbustad vere lite egna i område.</p> <p>Elles er det sendt inn førebels forslag om eit bygg som legg seg fint i terrenget.</p> <p>Eigedomen ligg godt synleg til sjø, og fokus vil vere at nye bygg både er plassert og utforma slik at de også ffrå sjø innehar gode estetiske løysingar.</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>(sett inn forhold som har vore diskutert ift. hustype, takform, utforming, omsyn til bygde omgjevander m.m)</p> <p>(fyll inn ift. dialog i møte)</p>

<b>Andre tilhøve</b>	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input checked="" type="checkbox"/> Radon <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
<b>Verneinteresser i området</b>	
<b>Høgspentline</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	
<b>Avstand til kommunalt</b>	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om

leidningsnett	dispensasjon.
---------------	---------------

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	Eigedomen er romsleg, og opner opp for fleksibilitet kva gjeld storleik og utforming. Ha fokus på god terrengtilpassing, og at tilkomstveg ikkje vert til hinder for gardsdrift. Det er også eit fokus at det vert gjort minimalt med terrenginngrep når ein etablerar denne, og vi rår til at ein har god dialog med landbrukskontoret i kommunen.
---	---

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Hindenes Hus AS  
Siri Hindenes

Postboks 3  
Eidavegen 302

5991 OSTEREIDET  
5993 OSTEREIDET