Kålås Bygg AS
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Tone Margrethe Berland Furustøl	05.02.2019
Vår: 18/3364 - 18/36487	tone.furustol@lindas.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 203/31 Fyllingen

Førehandskonferanse er ein gjensidig orientering om rammeføresetnader for det aktuelle tiltaket og krav knytt til plangrunnlag, infrastruktur, lovverk og saksgang for søknaden. Førehandskonferansen 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 førehandskonferanse 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 sluttførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

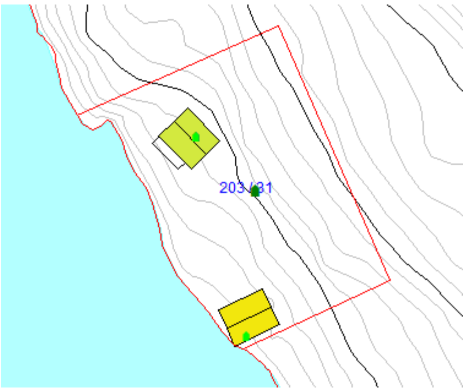
Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Lindås kommune si gebyrforskrift.

Tiltak	Førehandskonferanse Gbnr: 203/31 Sauvågen 123
Tiltakshavar og eigarar	Arne Dag Myking og Erlend Myking
Ansvarleg søkjar	Kålås Bygg AS
Møtestad	Rådhuset

Møtedato	05.12.2018, kl.12.30
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Lars Hagesæter – Ansvarleg søkjar Dag Arne Myking - tiltakshavar Erlend Myking - tiltakshavar Tone Furustøl – Lindås kommune Anne Lise Molvik – Lindås kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Grunneigedomen – gbnr 203/31 – er i følgje matrikkelen etablert 29.03.1961. Bruk av grunn er fritidseigedom. Eigedomen er i dag bebygd med hytte og naust. Det er ønskeleg å rive eksisterande hytte. Eksisterane hytte har ein nøktern standard og er nytta som sommerhytte. Storleik på eksisterande hytte er 28m^2 BYA. Funksjonar i eksisterande hytte er stue/kjøkken, 2 soverom og utan innlagt vatn og avløp. Tilkomst skjer via gangsti gjennom skogen. Det er ikkje eigen parkeringsplass på eigedomen. Det er ønskeleg å føre opp ny hytte med opplyst BYA 88,7m^2 og opplyst BRA 47,9m^2. Hytta skal plasserast på same sted som gamal hytte. Ny hytte er vist på teikningar samt på situasjonskart datert 13.06.2018. Teikningar av ny hytte syner stove/kjøkken, 2 soverom, vindfang, bad, og terrasse. Fasade syner tradisjonell stil på hytta med saltak. Det er foretatt grenseending mellom gbnr 203/31 og gbnr 203/1 i skriv frå Geodata-avdelinga, datert 14.09.2018. Eigedomen - gbnr 203/31- er 991m^2 etter grensejustering i henhold til matrikkelen. Det er ønskeleg å fortsatt nytte gangsti gjennom skogen som tilkomst for den nye hytta. Det er ønskeleg med innlagt vatn i den nye hytta med utslepp til gråvatn samt å nytte forbrenningstoalett.

Plangrunnlag				
Planstatus	☒	Kommuneplan	☐	Pågåande planarbeid
	☐	Reguleringsplan	☐	Områderegulering
	☐	Utbyggingsplan	☐	Detaljregulering
	☐	Omsynssoner	☐	Bygge- og deleforbod
	☐	Uregulert	☐	Energipolitisk handlingsplan
	☐	Lokale vedtekter	☐	Anna

Plannamn	Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommuneplanen sin arealdel 2011-2023 (KPA) er definert som fritidsbustad. Sjøområdet utanfor eigedomen er definert med særskilt omsynsone friluftsliv (skravert område) Kartutsnitt KPA-oppdatert Kartutsnitt grunnkart- oppdatert  Grå stipla linje i KPA kartet viser funksjonelle strandsone. Innafor området er det teke særskilt omsyn til strandsona. Det er ikkje ein juridisk bindande byggegrense.
Føremål	
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: KPA pkt. 2.20: Fritidsbustad 120m^2 BRA og 20% BYA. Ny hytte er vist med BRA 47,9m^2 og BYA 88,7m^2. Ny hytte er innafor krava til storleik . Utnyttingsgrad: 88.7/991 *100= 8,9= 9% BYA. Storleik på naustet er ikkje kjent for administrasjonen. Ved eventuell søknad, må naust takast med i grad av utnytting. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: KPA pkt. 2.20: Maksimal gesimshøgde er 6m. Maksimal mønehøgde er 9m. Ny hytte er vist med mønehøgde på ca.4,7m. Ny hytte er innafor kravet til mønehøgde. ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner: Plankravet, jf. KPA pkt. 1.1. ☒ Plan- og bygningslova (pbl.): Byggjeforbodet i 100 meters beltet mot sjø, jf. pbl.§ 1-8. ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	

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

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.
Nabotilhøve	☒ Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med vedlagte 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 vert søkt om dispensasjon ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav a ☐ Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10

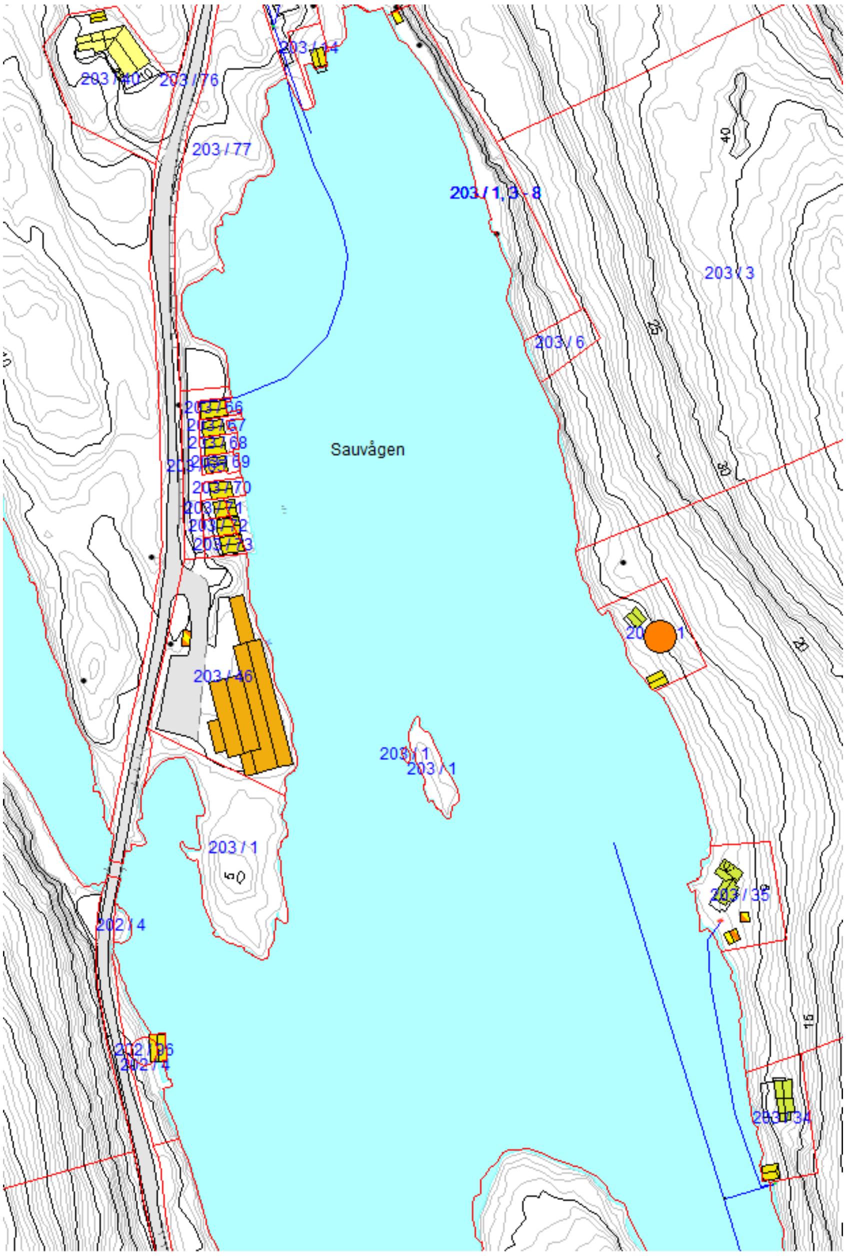
	§ 6-4 Innsendt situasjonskart, datert 13.06.2018, viser gamle grenser. Ny hytte er opplyst plassert 4 meter frå nabogrense med dei nye oppdaterte grensene, sjå skriv frå skriv frå Geodata-avdelinga, datert 14.09.2018.
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep Uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggast ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved: ☐ Fasadar og planløysing før endring ☐ Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert

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:
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2 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.	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☒ Forurensningsstyresmakt – Kommunal For det tilfellet at det vert søkt om utsleppsløyve. ☒ Byggjeforbodet i strandsona- Fylkesmannen Ved søknad om dispensasjon vert saka oversendt Fylkesmannen for uttale etter pbl. §1-8. ☒ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☒ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen Ved søknad om utlegging av vatn – avløpsleidning i sjø ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet

	☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	☐	Kyrkjeleg styresmakt
	☐	Luftfartstilsynet
	☐	Kulturminne – Fylkeskommunen
	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	☐	Sivilforsvaret
	☐	Vegstyresmakt – Kommunal
	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	☒	Anna Fylkeskommunen – Søknad om dispensasjon frå plankravet
	Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☐ Offentleg vatn ☒ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknyting til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, 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 plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Tiltakshavarar har fremja ønske om innlagt vatn i den nye hytta og utslepp til gråvatn. Bad er illustrert med forbrennings toalett. Forbrenningstoalett er avløpsfritt.

Grunnkart med VA-data



Administrasjonen har sjekka omkringligande eigedomar sine løysningar for vatn – og avløp. Fritidseigedomane - gbnr 203/35 og gbnr 203/34 har ikkje innlagt vatn, men får vatn frå vannpostkran på kai.
Fritidseigedom – gbnr 203/40- har serviceavtale for minirenseanlegg med leidning til sjø for bustad. Privat brønn.

<u>Vatn</u>
Tiltakshavar har fremja ønske om påkopling til offentleg vatn-leidning litt nord i vågen. Det er ca. 169m til vatn-leidning. Viss det er andre private vatnleidningar i området, så kan ein løysning vere å koble seg på eksisterande felles leidningar. Tinglyst rett/skriftleg avtale om påkobling til eksisterande fellesleidningar samt

	eigne stikkleidningar på annen manns grunn med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre. <u>Avløp</u> I utgangspunktet kan administrasjonen godkjenne minirenseanlegg med leidning til sjø for sjøområde med god sjøresipient, men sjøområdet Sauvågen har dårleg sjøresipient. I tillegg er sjøområdet utanfor eigedomen definert med særskilt omsynsone friluftsliv og nyttast til litt bading. For gbnr 203/31 er det ein utfording at eigedomen ikkje har vegtilkomst. Administrasjonen godkjenn ikkje serviceavtale for minirenseanlegg med tømming frå båt. Å nytte minirenseanlegg for eigedomen utan vegtilkomst, synest ikkje realiserbart. Viss det er andre etablerte avløpsanlegg i nærleiken, så kan ein løysning vere å koble seg på eksisterande anlegg og felles avløpsleidningar. Tinglyst rett/skriftleg avtale om påkobling til eksisterande anlegg/fellesleidningar samt eigne stikkleidningar på annen manns grunn med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre. <u>Vidare bistand</u> I dykkar sak kan de kontakte eit rørleggarføretak for vidare bistand i høve løysningar for innlagt vatn til den nye hytta med søknad om utsleppsløyve til gråvatn samt påkobling til eksisterande anlegg/fellesleidningar.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om parkeringsrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Tilkomst til eigedomen skjer via gangsti. Administrasjonen setter krav til 1 parkeringsplass for fritidsbustaden. Står nå parkering ved klekkeriet iht. muntleg avtale eller ved offentleg veg. Det er ifølgje tiltakshavarene eit lite trafikkert område.

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".* ☐ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. Ingen særskilte krav.

Vurdering/merknad:	Med noenlunde same plassering vert ikkje høgdeeffekten større i følgje søkjar/tiltakshavar. Ikkje særskilte krav til utforming, farge mv. i KPA.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	Innafor funksjonell strandsone i KPA vist med grå stipla linje i arealkartet til KPA.
Høgspentline	Nei
Privatrettslege forhold	Tinglyst adkomst til fots over gbnr 203/1, 203/6, 203/3 mv. Legg ved kopi av tinglyst avtale ved søknad.
Avstand til kommunalt leidningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	-Ny hytte skal vere vere innafor krava i KPA pkt.2.20. - Eit rørleggarføretak kan kontaktast for vidare bistand. Dette gjeld løysningar i høve innlagt vatn til den nye hytta med søknad om utsleppsløyve til gråvatn samt påkobling til eksisterande anlegg/fellesleidningar. -Tinglyst rett/skriftleg avtale om påkobling til eksisterande anlegg/fellesleidningar samt eigne stikkleidningar på annen manns grunn med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre. -Tinglyst rett/skriftleg avtale om parkeringsrett for 1 parkeringsplass for fritidsbustaden med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre. -Kopi av tinglyst adkomst til fots leggast ved søknaden.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
Naboliste - gbnr 203_31
Situasjonskart - gbnr 203_31

Kopi til:

Arne Dag Myking	Askeladdveien 1	5142	FYLLINGSDALEN
Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Arne Dag Myking	Askeladdveien 1	5142	FYLLINGSDALEN
Erlend Myking	Rylivegen 1	2340	LØTEN
Kålås Bygg AS	Torvhusmyrane 2	5913	EIKANGERVÅG