



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/6151 - 20/14063

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
13.03.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 205/25 Hakseter

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 slutførast 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 | Gbnr: 205/25 |
| Tiltakshavar | Hallfrid Magny Andås |
| Ansvarleg søkjar | Majo Eigedom AS |
| Møtestad | Rådhuset |

| | |
|--|--|
| Møtedato | 12.03.2020, kl. 14.00 |
| Til stades i møtet frå kunde og kommune | Frå kunde Magnus Helgesen frå Majo Eigedom AS Hallfrid Magny Andås (tiltakshavar) Bernt Fjordheim Frå kommunen Larissa Dahl og Anne Lise Molvik |

| | |
|---|---|
| Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket | I førespurnaden er det opplyst at saka gjeld oppføring av ny bustad på eigedomen. Det er ikkje send inn kart, skisser eller anna informasjon om planlagt tiltak. I møtet vart det opplyst at det skal leggst til rette for at det skal vera fast helsepersonell i bustaden på døgnbasis og at det kan vera behov for å slå saman eigedomane gbnr 205/25 og 205/12, eller søka om grensejustering/ arealoverføring i samband med byggesaka. |
|---|---|

| Sakshandsaming | |
|-----------------|--|
| Sakstype | <input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1 |

| | |
|--------------------------|--|
| Tiltaksklasse SØK | <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. |
| Nabotilhøve | <input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Nabofristen etter forureiningslova er 4 veker, jf. forureiningsforskrifta § 12-4. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan |

| | | | | | | | | | |
|---|--|-------------------------------------|--|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------|-------------------------------------|---|
| | <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input checked="" 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 | | | | | | | | |
| Situasjonsplan/ utomhusplan | <p>Situasjonsplan skal visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrensar • Vise avstand til midttline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep/uteopphaldsareal | | | | | | | | |
| Teikningar | <p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggjast ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. For tilkomstveg må det leggjast ved lengdeprofil og nødvendige tverrprofil.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggjast ved:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring <input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert | | | | | | | | |
| Uavhengig kontroll | <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: | | | | | | | | |
| 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 | <table border="1"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Arbeidstilsynet Ved oppføring av bygning, eller bygningsmessig arbeid, som krev søknad etter plan- og bygningslova og der bygget skal brukast av verksemd som er omfatta av arbeidsmiljølova må det innhentast samtykke etter arbeidsmiljølova § 18-9. (Begge vilkår må vera oppfylt)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Direktoratet for mineralforvaltning</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Brannvesen</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Forureiningsstyresmakt – Kommunal Søknad om utsleppsløyve</td> </tr> </table> | <input checked="" type="checkbox"/> | Arbeidstilsynet Ved oppføring av bygning, eller bygningsmessig arbeid, som krev søknad etter plan- og bygningslova og der bygget skal brukast av verksemd som er omfatta av arbeidsmiljølova må det innhentast samtykke etter arbeidsmiljølova § 18-9. (Begge vilkår må vera oppfylt) | <input type="checkbox"/> | Direktoratet for mineralforvaltning | <input type="checkbox"/> | Brannvesen | <input checked="" type="checkbox"/> | Forureiningsstyresmakt – Kommunal Søknad om utsleppsløyve |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Arbeidstilsynet Ved oppføring av bygning, eller bygningsmessig arbeid, som krev søknad etter plan- og bygningslova og der bygget skal brukast av verksemd som er omfatta av arbeidsmiljølova må det innhentast samtykke etter arbeidsmiljølova § 18-9. (Begge vilkår må vera oppfylt) | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Direktoratet for mineralforvaltning | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | Brannvesen | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forureiningsstyresmakt – Kommunal Søknad om utsleppsløyve | | | | | | | | |

| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| etter det aktuelle lovverk. | <input type="checkbox"/> | Forureiningsstyresmakt – Fylkesmannen |
| | <input type="checkbox"/> | Friluftsstyresmakt - Kommunal |
| | <input type="checkbox"/> | Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen |
| | <input type="checkbox"/> | Hamnestyresmakt - Kystverket |
| | <input type="checkbox"/> | Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste |
| | <input type="checkbox"/> | Helsestyresmakt - Mattilsynet |
| | <input type="checkbox"/> | Jordlovsstyresmakt – Kommunal Behandling etter jordlova er gjort i delingssaka. |
| | <input type="checkbox"/> | Kyrkjeleg styresmakt |
| | <input type="checkbox"/> | Luftfartstilsynet |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | Kulturminne – Fylkeskommunen Alle tiltak på ubygd areal innanfor LNF-område med høve til spreidd bustadbygging skal sendast Vestland fylkeskommune for vurdering av kulturminneinteresser (føresegn 2.8) |
| | <input type="checkbox"/> | Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum |
| | <input type="checkbox"/> | Siviltforsvaret |
| | <input type="checkbox"/> | Vegstyresmakt – Kommunal Avkøyringsløyve (utvida bruk)ligg føre |
| | <input type="checkbox"/> | Vegstyresmakt - Statens vegvesen |
| <input type="checkbox"/> | Anna | |
| Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter. | | |

| Plangrunnlag | |
|-------------------|---|
| Planstatus | <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"/> Omsynssooner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna |
| Plannamn | Kommuneplanen for Lindås 2019-2032 |
| Føremål | LNF med spreidd bustadbygging LSB8 der det er opna for oppføring av 2 einingar i planperioden |

| | |
|--------------------------------|---|
| <p>Planføresegner</p> | <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Maks BYA= 30 % Maks samla BRA for bustad, garasje og uthus = 400 m² Nye bustadar skal vera einebustadar med ei bueining. Seksjonering er ikkje tillatt. <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: Følgjer av Pbl § 29-4 <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: Uteopphaldsareal (føresegn 2.6.4) Krav til 200 m² uteopphaldsareal <p>Parkeringsareal (føresegn 2.6.5) Krav til 2 parkeringsplassar Parkeringsplassar skal reknast med i BRA og BYA med 18 m² per plass. Dersom bygget vert å rekna som ein arbeidsplass kan det medføra krav til større parkeringsareal.</p> |
| <p>Rekkjefølgjekrav</p> | |

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

| | |
|---------------------------|---|
| | <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna: |
| Vurdering/merknad: | Tiltaket krev ikkje dispensasjon ut frå dei opplysningar som er kjend. |

| Infrastruktur | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|---|----------------------------------|--|--|--|--|
| Vatn- og avløp | <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%; border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn (borehol)</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td style="border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> <td style="width: 50%; border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table> | <input type="checkbox"/> Offentleg vatn | <input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn (borehol) | <input type="checkbox"/> Offentleg avløp | <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg | <input type="checkbox"/> Overvasshandtering | <input type="checkbox"/> Terreng | <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre | | <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag | |
| <input type="checkbox"/> Offentleg vatn | <input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn (borehol) | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Offentleg avløp | <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Overvasshandtering | <input type="checkbox"/> Terreng | | | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag | | | | | | | | | | | |
| Vurdering/merknad: | Søknad om utsleppsløyve kan sendast inn på førehand. | | | | | | | | | | |
| Tilkomst | <p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</td> <td style="width: 50%; border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 205/1,205/4 og gbnr 205/5.</td> <td style="border: none;"></td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</td> <td style="border: none;"></td> </tr> </table> | <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg | | <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg | | <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan | | <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 205/1,205/4 og gbnr 205/5. | | <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg | | | | | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan | | | | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 205/1,205/4 og gbnr 205/5. | | | | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre | | | | | | | | | | | |
| Vurdering/merknad: | <p>Det er gitt avkøyringsløyve (til utvida bruk) frå kommunal veg i vedtak datert 03.09.2014.</p> <p>I delingssaka ligg det føre avtale om vegrett over gbnr 205/4. Dersom denne eigedomen har rett til å gje vegrett på den</p> | | | | | | | | | | |

| | |
|----------------------------|--|
| | private vegen også over gbnr 205/1 og 205/5, må dette dokumenterast. |
| 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". <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i føresegn 2.7.2 |
| Vurdering/merknad: | Det skal leggest vekt på god terrengtilpassing. Dette inneber minimale inngrep med liten bruk av skjeringar, fyllingar og murar. |

| Andre tilhøve | |
|----------------------------------|---|
| Klima –og naturtilhøve | <input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon Ingen kjende registreringar knytt til dette |
| Verneinteresser i området | |
| Høgspenline | El- og telelinje går i grensa mot sørvest. Søkjar må sjølv undersøkje om dette får verknad for det planlagde tiltaket. |
| Privatrettslege forhold | Sjå under tilkomst |

| | |
|---|---|
| Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar | <p>Kommunen har gitt generell rettleiing i forhold til at det er planlagt oppført bustad på eigeidomen. Vi er ikkje kjend med plassering eller utforming av tiltak. Det er heller ikkje tatt stilling til ein eventuell søknad om grensejustering/arealoverføring då aktuelt areal ikkje er kjend.</p> <p>Dersom bygget skal brukast av verksemd som er omfatta av arbeidsmiljølova krev tiltaket samtykke etter arbeidsmiljølova § 18-9. For meir informasjon vert det vist til arbeidstilsynet sine heimesider. Lenke finn du her</p> <p>Ved eitt-trinnsøknad må samtykke frå anna styresmakt som arbeidstilsynet, utsleppsløyve m.m. liggja føre før kommunen kan gje løyve.</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| | <p>Det er mogleg å søkja om løyve i 2 trinn, rammeløyve og igangsetjingsløyve, der igangsetjingsløyve ikkje vert gitt før vilkår i rammeløyve er oppfylt. På denne måten kan det vera mogleg å starta arbeidet med delar av tiltaket før alle forhold er avklart.</p> <p>Søknad om utsleppsløyve bør sendast inn separat, anten som eiga sak i forkant av søknad om byggjeløyve, eller samstundes. Søknadar om utsleppsløyve vert no behandla ved avdeling for tilsyn og miljø.</p> <p>Der det er aktuelt å slå saman eigedomane, eller søkja om grensejustering eller arealoverføring, kan dette omsøkast før eller samstundes med innsending av byggesøknad.</p> <p>Byggesøknad, utsleppssøknad og eventuell søknad om arealoverføring kan nabovarsast samstundes. Vi gjer her merksam på at nabofristen for utsleppssøknaden er 4 veker.</p> <p>Vedlagt følgjer naboliste og kontaktinformasjon til grunneigarar til privat veg.</p> |
|--|---|

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Heimelshavar for grunneigarar langs privat veg
Naboliste gbnr 205-25

Kopi til:

| | | | |
|----------------------|------------------|------|----------|
| Hallfrid Magny Andås | Kvassnesvegen 22 | 5914 | ISDALSTØ |
| Hallfrid Magny Andås | Kvassnesvegen 22 | 5914 | ISDALSTØ |
| Majo Eigedom AS | Lindåsvegen 154 | 5916 | ISDALSTØ |

Mottakarar:

| | | | |
|-----------------|-----------------|------|----------|
| Majo Eigedom AS | Lindåsvegen 154 | 5916 | ISDALSTØ |
|-----------------|-----------------|------|----------|