REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE

Tiltak	Oppføring av einebustad på tomter i LNF-område
Tiltakshavar	Anders Konglevoll
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Rådhuset, Knarvik
Møtedato	28.03.2017, kl. 13.00
Til stades i møtet	Anders Konglevoll Agnar Konglevoll

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Eg, Anders Konglevoll er eigar av gr.nr.93 br.nr 1 Hetlehovde. På dette bruket er det ingen bustad. Då eg kjøpte bruket for ca 12 år sidan vart det skilt frå heimehus og to tomtar til etterkomarane til forige eigar. Der er no br.nr.10 og 11 til sals og eg ynskjer å kjøpa desse som kan brukast som våningshus på garden. Tomtane ligg avskjerma til på ein høgde saman med det gamle våningshuset og har god tilkomst med ny veg fram til kommunevegen til Hetlehovde. Det er tenkt borehol og renseanlegg etter dagens forskrifter. Før eg går vidare med planane må eg få vita om det er mulig å få byggeløyve på desse tomtane . Då dette ligg i eit LNF område søkjer eg difor om dispensasjon til å byggja på desse tomtane. Tomatane er oppmålte og det vil heilt klart vera ein fordel at desse vert brukt som plassering av bustadhus i tilknyting til hovudbruket. Eg håpar de er konstruktive og ser nytten i denne endringa i eigarstrukturen .

Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter	☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Kommuneplanens arealdel for Lindås	
Føremål	LNF	
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 20% BYA maks 400 m^2 ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: 6m/9m ☐ Byggegrense/byggelinje:	

	☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: MUA 200m^2
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området:
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtalar for det aktuelle området

Klima- og energiplan	☐ Orientering om klima- og energiplan

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Planar: Arealføremålet i kommuneplanen ☐ Plan- og bygningslova: ☐ 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.

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	☐ Offentleg vatn ☒ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengde 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 plan

Tilkomst	☒ Tinglyst vegrett må liggja føre ☒ Må søkast om løyve til utvida bruk av eksisterande avkjørsle

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. ☐ 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 høgspent, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningsliner, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)	Tiltaket ligg nær den trondhjemske postvei. Søknad må sendast på høyring til hordaland fylkeskommune. Tilkomst må avklarast med teknisk drift i kommunen. Det må søkast om utsleppsløyve ved søknad om bygging av einebustad. Det må dokumenterast tilstrekkeleg kvalitet på drikkevatn.

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
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
☐	Anna

	Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Det er gitt 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	Vilkår i delingsløyve datert 05.07.04 gjeld. Det vart avtalt i møte at byggesak skulle innhente uttale frå landbruk og leggje ved referatet: Uttale motteke 05.05.17: Emne: Uttale i saka frå Landbrukskontoret GBnr 54/1 Konglevoll kjøpte for ein del år sidan gbnr 93/1 Hetlehovda som tilleggsjord for å styrka driftsgrunnlaget på hovedbruket. Såleis er garden i dag ein relativt stor gard i Nordhordland med totalt 770 dekar eigande areal. Av dette er 88 dekar full- og overflatedyrka jord og 100 dekar innmarksbeite. Det er eit omfattande sauehald på garden. Eigar har utvida sauehaldet med eit ekstra bygg for sau på Hetlehovda. Det er i dag 2 våningshus på garden. Dei er begge på Konglevoll. Dersom eigar ynskjer å dele landbrukseigedomen sin krev det delingsløyve etter jordlova. Det er ingen kurrant sak og er i strid med gjeldande landbrukspolitikk. Dei aktuelle tomtane og tunet på Hetlehovda gbnr 93/1 vart nettopp frådelt som eit kompromiss for å oppnå måla i landbrukspolitikken om større einingar. Å føra opp hus nr 3 på garden er unormalt mange hus på ein middels stor vestlandsgard med sauehald. **Slik situasjonen er i dag så syns eg det er mest ryddig å søkja om å bygga på eksisterande tomtar.** Kjem han i neste runde og søkjer om å dele garden så vert det, om det vert ei positiv tilråding, sett krav om at ein då samanføyer bustadhus til eigedomen. Tomtane er vel tidlegare handsama etter jordlova, så eg skal såleis ikkje handsama saka etter jordlova §12.

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.

Stad/dato:

Tiltakshavar/
Ansvarleg søkjar: ______________________________

Kommunen sin
representant: ______________________________