

Referat frå førehandskonferanse – gbnr 188/5, Sjosidevegen 2

Tiltak	Søknad om nybygg einebustad, naust og veg til einebustad, samt riving av eksisterande einebustad/våningshus.
Tiltakshavar	Eigar: Gjervikflaten 5 AS Torhild og Kristoffer Søderstrøm
Ansvarleg søkjar	ABO Plan og Arkitektur v/Øyvind Bugge
Møtestad	Lindås kommune, rådhuset
Møtedato	19.08.2016 kl. 10.00
Til stades i møtet	Torhild og Kristoffer Søderstrøm, Øyvind Bugge frå ABO, Lindås kommune: Siril Sylta

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Innsendte dokumentasjon pr. epost motteke 08.07.2016.
---	---

Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Konesjonsområde <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Kommundelplan Knarvik- Alversund
Føremål	Landbruk, natur og friluftsområde (LNF), område for ny einebustad ligg i omsynssone landbruk

Planføresegner	<input 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.: X Punkt 2.6 i KDP i forhold til utforming av naust X Punkt 2.2.5 i forhold til estetikk/visuelle kvalitetar
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området:
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtalar for det aktuelle området

Klima- og energiplan	<input type="checkbox"/> Orientering om klima- og energiplan
-----------------------------	--

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: X Planar: LNF føremålet i gjeldande kommunedelplan for alle tiltak X Plan- og bygningslova: Naust krev dispensasjon frå byggeforbodet i 100 meters beltet langs sjø, jf. pbl § 1-8. <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna: Plan- og bygningslova § 19-1: «Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer
---------------------	--

	<p><i>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></p> <p>Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.</p>
Sakstype	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf pbl. § 20-1</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-2</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-3</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf pbl.. § 20-4</p>
Tiltaksklasse SØK	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p> <p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.</p>
Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2.</p>
Nabotilhøve	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Her vil det vere naturleg at ein varslar dei naboeigedommane som grensar til dei delane av eigedommen som det skal byggast på. Dette er eigedom som har stor utstrekning, og det vil truleg ikkje vera alle naboar som vert råka av tiltaka.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl.</p>

	<p>§ 29-4, med mindre:</p> <p><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</p> <p>X Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo</p> <p>X Det vert søkt om dispensasjon</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak</p>
--	--

Vatn- og avløp	<p><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</p> <p><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</p> <p><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengde 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> <p>X Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre dersom desse råkar annan eigedom.</p> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plan.</p>	<p>X Privat vatn</p> <p>X Privat avløp</p> <p><input type="checkbox"/> Terreng</p>
----------------	---	--

Tilkomst	<p><input type="checkbox"/> Tinglyst vegrett må liggja føre.</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan.</p>
----------	--

Visuelle kvalitetar	<p>I § 29-2 i pbl. står det: <i>“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”.</i></p> <p>X Krav til estetikk/tilpassing i føresegner i kommunedelplanen.</p> <p><input type="checkbox"/> Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:</p>
---------------------	--

Situasjonsplan / utomhusplan	<p>Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v.</p> <p><input type="checkbox"/> Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner.</p>
Universell utforming	<p>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.</p>
<p>Andre tilhøve</p> <p>(avstand til veg, VA-leidningar og høgspenst, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningsliner, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)</p>	<p>Krav om minsteavstand på 50 meter til E39 og 15 meter til kommunal veg, jf. veglova § 29. Tiltak som kjem nærmare enn avstand over, krev dispensasjon etter veglova. Det må sendast inn særskilt søknad om dette til Statens Vegvesen og evt. vegmynde i kommunen.</p> <p>Ved søknad om etablering av privat avløpsanlegg, må det sendast inn søknad om utsleppsløyve etter forureiningslova. Alternativ: Minirensanlegg med utslepp til bekk, eventuelt slamavskillar med leidning til bekk. Må då avklarast i forhold til andre grunneigarar og ha privat avtale.</p>
Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<p><input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet</p> <p><input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning</p> <p><input type="checkbox"/> Brannvesen</p> <p>X Forurensningsstyresmakt - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</p> <p><input type="checkbox"/> Friluftsstyresmakt - Kommunal</p> <p>X Havnestyresmakt – Bergen om Omland Havnevesen</p> <p><input type="checkbox"/> Havnestyresmakt - Kystverket</p> <p><input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Kommunens helsetjeneste</p> <p><input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Mattilsynet</p>

	<p>X Jordlovsstyresmakt - Kommunal</p> <p><input type="checkbox"/> Kyrkjeleg styresmakt</p> <p><input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturminne – Fylkeskommunen</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</p> <p><input type="checkbox"/> Siviltforsvaret</p> <p>X Vegstyresmakt - Kommunal</p> <p>X Vegstyresmakt - Statens vegvesen</p> <p><input type="checkbox"/> Anna</p> <p>Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>
--	---

Det er gitt informasjon om:	<p>X Saksgang etter plan- og bygningslova</p> <p><input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsføresetnader</p> <p>X Krav til søknadsdokumentasjon</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen sin informasjon på internett</p> <p><input type="checkbox"/> At kommunen rår til at søknaden vert sendt inn elektronisk via ByggSøk</p>
-----------------------------	---

Eventuelt / Andre tilhøve	<p>Omdisponeringsvedtak etter jordlova.</p> <p>Søknad om dispensasjon må sendast på høyring til Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland.</p> <p>Vil tilrå at ny einebustad vert ført opp innanfor rammene som er oppgitt i kommuneplanen sin arealdel punkt 5.14:</p> <p><i>Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m² for bygging av frittstående garasje.</i></p> <p><i>Etter ubygging skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining.</i></p> <p><i>Maksimal gesimshøgde er 6,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2.</i></p>
------------------------------	--

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.

Stad/dato: Knarvik, 19.08.2016

Tiltakshavar/ ansvarleg søkjar: Wierkeffe Sæleerhøy Linnud Bruge

Kommunen sin representant: Jon Sytla