

REFERAT FRÅ FØREHANDSKONFERANSE, sak 16/2962, gbnr. 233/164 Eide indre

<b>Tiltak</b>	<b>Etablering av einebustad på eigedom gbnr. 233/164</b>
<b>Tiltakshavar</b>	Charlotte Johansen og Stian Ryland
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Hindenes Hus AS v/André Vabø
<b>Møtestad</b>	Rådhuset i Knarvik, Kvernhusmyrane 41, 5914 Isdalstø
<b>Møtedato</b>	Onsdag 12.10.16 kl. 10.00
<b>Til stades i møtet</b>	Charlotte Johansen og Stian Ryland, samt André Vabø Eilin H. Molvik og Ingrid Bjørge Pedersen frå kommunen

<b>Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggherre ønsker å bygge med en utnyttingsgrad på 33%. I reguleringsplan er 25%, grensen</li> <li>- Det er en vanskelig tomt. For å få utnyttet tomten må den fylles noe ut. ( se døme på mur/fylling, vedlegg 4) Dette vil gå inn på nabotomter, den ene er privat eiet og byggherre har fått tillatelse her, den andre er kommunal. Kommunen er eier der veien kommer inn, det blir vanskelig å lage veien her uten å ha fyllingsfot. Eventuelt må det lages en høg mur, men dette vil ikke gli så fint inn i terrenget.</li> <li>- Byggherre ønsker å søke dispensasjon angående gesimshøyde. Ønsket her er 6 meter som i kommuneplan og Pbl. I reguleringsplanen for området er gesimshøyde 4,5 meter gjennomsnittlig.</li> </ul>
---	--

<b>Planstatus</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Områderegulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Uregulert</td> <td><input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter</td> <td><input type="checkbox"/> Anna</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid	<input checked="" 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
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid												
<input checked="" 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>	Dyrhovden. Del av gbnr. 233 bnr. 119 og 104 (Gjeldende plan) (Kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (LNF, Bustad og B6))												
<b>Føremål</b>	Bustad												
<b>Planføresegner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: TU = 25 %</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: 4,5/ pbl. § 29-4.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: plassering av bygg synt på plankart og heimla i føresegna § 2.2.1</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: jf. kommuneplanen sin arealdel § 1.8 krav til avkøyrslø.</li> <li><input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: ..... / .....</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Krav til takvinkel: Ikkje større enn <math>\angle 35^\circ</math></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: §4.4 reguleringsføresegna.</li> </ul>												
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Synt plassering av bustad på plankartet er bindande jf. § 2.2.1</li> </ul>												
<b>Utbyggingsavtalar</b>	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtalar for det aktuelle området												

Klima- og energiplan	<input type="checkbox"/> Orientering om klima- og energiplan
Dispensasjon	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Planar: Kommuneplanen sin arealdel (KPA) samt frå gjeldande reguleringsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: .....</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter: .....</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter: .....</p> <p><input type="checkbox"/> Anna: .....</p> <p>Plan- og bygningslova § 19-1:</p> <p><i>«Dispensasjon krevur grunnitt 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.»</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. § 20-3</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-4</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf pbl. § 20-5</p> <p><input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf pbl. § 20-6</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> <p>Vi gjer merksam på at dei skisserte terrengendringane på eigedomen er vurdert å vere av eit slikt omfang og kompleksitet at det vil krevje tiltaksklasse 2.</p>
Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:-</p> <p>- PRO Geoteknikk TTKL 2</p>
Nabotilhøve	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <p><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo</p>

	<input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak (jf. TEK10 § 6-4)								
Vatn- og avløp	<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <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 offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre- rett til bruk av privateigd leidning</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plan</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre- rett til bruk av privateigd leidning	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plan
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn								
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp								
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng								
<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre- rett til bruk av privateigd leidning									
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plan									
Tilkomst	<input type="checkbox"/> Tinglyst vegrett må liggja føre <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan								
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> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.	<input type="checkbox"/> Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:						
<input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.									
<input type="checkbox"/> Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:									
Situasjonsplan / utomhusplan	<p>Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v.</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner.  - Situasjonsplan skal påførast ytre hovudmål på alle tiltak, også lengdemål på evt. terrengmurar ol.  - Situasjonsplan skal påførast minste avstand frå alle tiltak til nabogrense, vegmidte.  - Situasjonsplan skal syne regulert byggegrense, planeringshøgde, uteopphaldsareal, køyreareal mv.</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner. - Situasjonsplan skal påførast ytre hovudmål på alle tiltak, også lengdemål på evt. terrengmurar ol. - Situasjonsplan skal påførast minste avstand frå alle tiltak til nabogrense, vegmidte. - Situasjonsplan skal syne regulert byggegrense, planeringshøgde, uteopphaldsareal, køyreareal mv.							
<input checked="" type="checkbox"/> Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føresegner. - Situasjonsplan skal påførast ytre hovudmål på alle tiltak, også lengdemål på evt. terrengmurar ol. - Situasjonsplan skal påførast minste avstand frå alle tiltak til nabogrense, vegmidte. - Situasjonsplan skal syne regulert byggegrense, planeringshøgde, uteopphaldsareal, køyreareal mv.									
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>								
Andre tilhøve	<p>Påkobling til kommunalt vatn- og avlaupsnett krev søknad om</p>								

(avstand til veg, VA-leidningar og høgspent, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningsliner, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)	påkoblingsløyve. Det må for eigedomen dokumenterast rett til påkobling til offentlig leidningsnett via privat vatn- og avlaupsleidning.
---	--

Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet <input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning <input type="checkbox"/> Brannvesen <input 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 helsetjeneste <input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> Jordlovsstyresmakt - Kommunal <input type="checkbox"/> Kyrkjeleg styresmakt <input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet <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 checked="" type="checkbox"/> Anna; Planavdelinga  Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.
---	--

Det er gitt informasjon om:	<input checked="" type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningslova <input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsføresetnader <input checked="" type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon (SAK10 § 5-4) <input type="checkbox"/> Kommunen sin informasjon på internett <input type="checkbox"/> At kommunen rår til at søknaden vert sendt inn elektronisk via ByggSøk
-----------------------------	--

Eventuelt / Andre tilhøve	Kommunen vil tilrå å søkje andre løysningar for eigedomen, synt terengheving med fyllingsfot langt inn på tilgrensande areal, meiner kommunen er ei dårleg løysing og ikkje eit tiltak/bustad tilpassa eigedomens beskaffenhet.  Naudsynte dispensasjonar <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tiltaket krev dispensasjon frå talfesta grad av utnytting</li> <li>2. Bygningsplassering synt på plankart.</li> <li>3. Gesimshøgde gjeve i gjeldande plan.</li> <li>4. Fyllingsfot krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA)</li> <li>5. Fyllingsfot krev dispensasjon frå krav om å utarbeie reguleringsplan i § 1.1 i KPA. Fyllingsfot ligg til dels og på område B6 i KPA jf. § 2.7, søknad om dispensasjon krev at dette vert</li> </ol>
---------------------------	---

	<p>omtala.</p> <p>Det bør argumenterast godt for kvifor ei slik løysing skal godkjennast, val av hustype er ikkje argumentasjon som vert tillagt stor vekt.</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 framømte er samde om innhaldet i referatet.

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

Stad/dato:

Tiltakshavar/  
Ansvarleg søkjar:

---

Kommunen sin  
representant:

---