

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

Tiltak	Etablering av einebustad på eideom gbnr. 233/164
Tiltakshavar	Charlotte Johansen og Stian Ryland
Ansvarleg søker	Hinden Hus AS v/André Vabø
Møtestad	Rådhuset i Knarvik, Kvernhusmyrane 41, 5914 Istdalstø
Møtedato	Onsdag 12.10.16 kl. 10.00
Til stades i møtet	Charlotte Johansen og Stian Ryland, samt André Vabø Elin H. Molvik og Ingrid Bjørge Pedersen fra kommunen

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	<ul style="list-style-type: none"> - Byggherre ønsker å bygge med en utnyttingsgrad på 33%. I reguleringsplan er 25%, grensen - Det er en vanskelig tomt. For å få utnyttet tomta 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. - 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.
---	---

Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Dyrhovden. Del av gbnr. 233 bnr. 119 og 104 (Gjeldende plan) (Kommuneplanen sin arealdel for 2011-2023 (LNF, Bustad og B6))	
Føremål	Bustad	
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: TU = 25 % <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: 4,5/ pbl. § 29-4. <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: plassering av bygg synt på plankart og heimla i føresegna § 2.2.1 <input checked="" type="checkbox"/> Frisiksone: jf. kommuneplanen sin arealdel § 1.8 krav til avkørsle. <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: / <input checked="" type="checkbox"/> Krav til takvinkel: Ikke større enn $\angle 35^\circ$ <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: §4.4 reguleringsføresegna.	
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: <ul style="list-style-type: none"> - Synt plassering av bustad på plankartet er bindande jf. § 2.2.1 	
Utbyggingsavtalar	<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 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 søkeren åpenbart ikke berører naboen 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 terregendringane 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> <ul style="list-style-type: none"> - PRO Geoteknikk TTKL 2
--------------------	---

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 nærmere plassering av garasjer, uthus og liknande mindre tiltak (jf. TEK10 § 6-4)
Vatn- og avløp	<p>X Offentleg vann <input type="checkbox"/> Privat vann X Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> Terreng</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikke ligg føre. Ved privat vann må søker dokumentera tilfredsstillende vassmengde og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknyting til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vann- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <p>X Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre- rett til bruk av private eigd leidning <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plan</p>
Tilkomst	<input type="checkbox"/> Tinglyst vegrett må liggja føre X Tilkomst i samsvar med reguleringsplan
Visuelle kvaliteter	<p>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".</p> <p>X Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. <input type="checkbox"/> Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:</p>
Situasjonsplan / utomhusplan	<p>Parkering, bosskonteinrar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v.</p> <p>X Orientering om kommunen sin rettleiar for situasjonsplan og spesielle krav til situasjonsplan/utomhusplan i føreseggner. - 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.</p>
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	Påkobling til kommunalt vann- og avlupsnett krev søknad om

(avstand til veg, VA-leidningar og høgspent, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktihøve, riks-politiske retningslinjer, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)	påkoblingsløye. Det må for eigedomen dokumenterast rett til påkobling til offentleg 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"/> Forurensningsstyremark – Kommunal <input type="checkbox"/> Forurensningsstyremark – Fylkesmannen <input type="checkbox"/> Friluftsstyremark - Kommunal <input type="checkbox"/> Havnestyremark – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen <input type="checkbox"/> Havnestyremark - Kystverket <input type="checkbox"/> Helsestyremark - Kommunens helsetjeneste <input type="checkbox"/> Helsestyremark - Mattilsynet <input checked="" type="checkbox"/> Jordlovsstyremark - Kommunal <input type="checkbox"/> Kyrkjeleg styremark <input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet <input type="checkbox"/> Kulturminne – Fylkeskommunen <input type="checkbox"/> Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum <input type="checkbox"/> Sivilforsvaret <input type="checkbox"/> Vegstyremark – Kommunal <input type="checkbox"/> Vegstyremark - Statens vegvesen <input checked="" type="checkbox"/> Anna; Planavdelinga
Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styremakter.	

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	<p>Kommunen vil tilrå å søkje andre løysningar for eigedomen, synt terengheving med fyllingsfot langt inn på tilgrensande areal, meiner kommunen er ei dårlig løysing og ikkje eit tiltak/bustad tilpassa eigedomens beskaffenhet.</p> <p>Naudsynte dispensasjoner</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tiltaket krev dispensasjon frå talfesta grad av utnytting 2. Bygningsplassering synt på plankart. 3. Gesimshøgde gjeve i gjeldande plan. 4. Fyllingsfot krev dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen sin arealdel (KPA) 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
---------------------------	--

	omtala. Det bør argumenterast godt for kvifor ei slik løysing skal godkjennast, val av hustype er ikkje argumentasjon som vert tillagt stor vekt.
--	--

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakhandsaminga.

Merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid til sakhandsaming og endring av sakhandsamingsprosessen.

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: Knarvik 12.10.2016

Tiltakshavar/
Ansvarleg søker:

Andri Valø, Stian Ryland, Charlotte A. Johansen

Kommunen sin .
representant:

Erlivill Molvik