



Eiendomsmegler vest Nordhordland
Hans Petter Midbrød
Knarvik senter, Kvernhusmyrane 5
5914 ISDALSTØ

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/365 - 18/7253

Saksbehandlar:

Per Sveinar Morsund

Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no

Dato:

05.03.2018

Referat fra førehandskonferanse - gbnr 188/701 Gjervik ytre

Tiltak	førehandskonferanse Gbnr: 188/701
Tiltakshavar	Eiendomsmegler Vest
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	06.03.2018, kl. 13.00
Til stades i møtet	Hans Petter Midbrød, Eiendomsmegler vest Siril Therese Sylta, Einingsleiar Arealforvaltning Per Sveinar Morsund, Byggesak

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<ul style="list-style-type: none">• Hvilke rekkefølgekrav vil bli gjort gjeldende for utbygger av Knarvik Felt C.• Kan deler av disse avvikes ved anleggsbidrag til kommunen. Evt. Størrelsen av et slikt bidrag.• Hvor nært kommer Knarvikparken til tomtegrensen.• Hva sier kommunen vedrørende byggegrense mot vei 13 og 14.• Hvordan stiller kommunen seg til høyde på bygning over vei 14. Evt en etasje over vei 14.• Hvor lang tid beregnes for detaljregulering av denne tomten.• Hvordan ser kommunen på utbygging i to etapper i forhold til midlertidig brukstillatelse og ferdigstilling av utearealer.
---	---

Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid
	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering
	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering
	<input type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumententeret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt

www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733



	<input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Områdeplan Knarvik sentrum planid:1263-201002
Føremål	BBB2 - Bustad
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 100 % BRA <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: K +35, 4 etasjar <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrense som vist i plankart. Maksimal fasadelengde 35 meter <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 checked="" type="checkbox"/> Anna: <ul style="list-style-type: none"> - MUA: 7 m² privat uteareal, 25 m² felles uteareal per 100 m² BRA der inntil 10 m² kan dekkast inn i GP2. - 1.6.2 Inntil 3 m² av fellesareal på eiga tomt kan leggest på tak - 1.6.3 Kvalitetskrav iht kvalitetsprogrammet - 1.6.4 Uteareal på tak - 1.7 Krav om universell utforming - 1.8 Parkering: 1,2 bil og 2 sykkel per 100 m² BRA - 1.11 Grøn overflatefaktor: 0,6 - 1.12 Grøne punkt: 10 - 1.13 Utbyggingsavtale <p>2.1 Krav om detaljregulering. Området er ikkje omfatta av illustrasjonsplan og vil krevje utarbeiding av detaljreguleringsplan</p> <p>4.3 All parkering skal skje under bakken i eige parkeringsanlegg eller gjennom frikjøp av parkeringsplassar i fellesanlegg.</p> <p>4.3.3 Særbestemmelse for BBB2 Feltet kan byggjast ut med bustadblokker. I samband med utbygginga av feltet skal ein opparbeide eit grønt belte langs o_SKV13. Den grøne sona kan inngå i uteopphaldsarealet til bustadene. Omsynssone H140 (for fri sikt) går gjennom dette området, jf. §8.2</p>
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: Samferdsletiltak <ul style="list-style-type: none"> - Oval rundkjøring F - E39 o-SKV2+3 s - O_SKV4a F - O-SKV6 F - O-SKV8 s - O-SKV13 s

	<ul style="list-style-type: none"> - Torgog gatetun : O_ST2+3 s - Grøntanlegg: O_GF4+6 s
Utbyggingsavtalar	<input checked="" type="checkbox"/> Det kan etablerast utbyggingsavtale med Lindås kommune for det aktuelle området

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

Dispensasjon	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Planar: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna: <p>Plan- og bygningslova § 19-1:</p> <p><i>«Dispensasjon krevur grunnigtt 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	<ul style="list-style-type: none"> <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 loververk, jf pbl. § 20-6
----------	---

Tiltaksklasse SØK	<p><input 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	<input 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:
Nabotilhøve	<input type="checkbox"/> 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: <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo <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	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> Privat vatn <input type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> 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 tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plan
Tilkomst	<input type="checkbox"/> Tinglyst vegrett må liggja føre <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan
Visuelle kvalitetar	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>

	<input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. <input type="checkbox"/> Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:																																				
Situasjonsplan / utomhusplan	Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisktsoner, leikeplassar m.v. <input type="checkbox"/> 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 høgspant, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningsliner, verneinteressar, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)																																					
Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</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 type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helsetjeneste</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> </table>	<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 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 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 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 type="checkbox"/> Anna
Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Det er gitt informasjon om:	<input type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningslova <input type="checkbox"/> Aktuelle prosjekteringsføresetnader <input type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon <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>Utdrag frå planomtale til områdeplanen:</p> <p>For områda BBB2, BBB3 og BBB4 er det krav til detaljregulering. Byggjehøgder og utnyttingsgrad er sett med vekt på konsekvensar for tilstøytande område og kvalitet internt i bustadområdet med omsyn på lys og luft både i husvære og uterom. I opplistinga under som gir tal bustader er det rekna eit snitt på 100 m² pr. eining (inklusive trapperom, altanar mm.). Alle tal er anslagsvise. Talet på bustader vil vere avhengig av storleiken på bustadene.</p> <p>BBB2 kan byggast ut med bustadblokker med ca. 35 bustadeiningar. Feltet ligg langs den grøne aksa mellom sentrum og sjøen. I samband med utbygginga av feltet skal ein opparbeide eit grønt belte langs veg 13. Den grøne sona kan inngå i uteopphaldsarealet til bustadene.</p> <p>Ein kan kontakte ansvarleg i kommunen for utbyggingsavtaler for spørsmål kring rekkefølgekrav i områdeplanen og mulighet for anleggsbidrag. Kontaktperson er Vibeke Frøyseth; vibeke.froyseth@wspgroup.no</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.

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

Stad/dato:

Tiltakshavar/
Ansvarleg søkjar:

Kommunen sin
representant:

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

1. Føresegner områdeplan for Knarvik sentrum, del av gnr 188, 23.06.2015
2. Vedlegg A - grøn overflatefaktor
3. Vedlegg B - grønne punkt
4. Vedlegg C - Illustrasjonsplan
5. VEDLEGG D Kvalitetsprogram, KO 18062015
7. Plankart - vertikalnivå 2

Mottakarar:

Eiendomsmegler vest Nordhordland Knarvik senter, 5914
Kvernhusmyrane 5

ISDALSTØ