



Lund og Laastad Arkitekter AS
Strandgaten 201
5004 BERGEN

Referanser:

Dykkar:

Vår: 18/651 - 18/8473

Saksbehandlar:

Anne Lise Molvik

anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:

16.03.2018

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 124/24, 124/25 og 124/26 Kjeilegavlen

Tiltak	Førehandskonferanse Gbnr: 124/24, 124/25 og 124/26
Tiltakshavar	Nils Kristian Paulsen
Ansvarleg søkjar	Lund og Laastad Arkitekter AS ved Børje Sundt Laastad
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	13.03.2018
Til stades i møtet	Nils Kristian Paulsen Børje Sundt Laastad Knut Bjørnevoll og Anne Lise Molvik frå Lindås kommune

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Søklar har i e-post datert 09.03.18 gjort greie for følgjande: «Skisser viser 3 stk hytter. Tanken er å prosjektere og bygge 1 pr tomt med ide om skånsomt terrenginngrep. Konseptet er moderne og areal pr hytte ca 65 m² eks utvendig bod. Tomtene er skrånende og relativt bratte slik at hyttene tenkes å «krage» ut fra en labank i bakkant og en mur/søylepunkter i forkant, dette for å minimere terrenginngrep. Illustrert er også mulighet for takterrasser i bakkant. Dette gir en bedre situasjon med tanke på solforhold utover ettermiddag. Utsikt mot sør og vest er bra. Parkering er anvist langs vei i forkant tomter med natursti i terreng opp til hytter. Mulig behov for noe steintrapper i terreng for å løfte sti opp på enkelte steder.</p>
---	---

Post

postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
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



Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <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 checked="" type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad
Føremål	Spreidd fritidsbustadbygging, jf punkt 6.15 – 6.19 i føresegnene
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Pkt 6.17: Hytter kan ha maksimalt 120 m2 bruksareal <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Pkt 6.19: Maks gesimshøgd = 6,0 meter Maks mønehøgd = 9,0 meter <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Funksjonell strandsone går fram av plankartet. <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: Pkt 6.19 som seier også noko om tilpassing til terreng og bygde omgjevnader, arkitektoniske kvalitetar, MUA mm. Pkt 6.21 er retningslinje til planen og ikkje juridisk bindande, men presiserer kommunen sin politikk og ønskemål for utviklinga. I punktet står det at det ikkje bør byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet eller som krev store terrenngrep. (Dette vart diverre ikkje omtala i førehandskonferansen)
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: Ingen
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtalar for det aktuelle området: Ikkje aktuelt
Klima- og energiplan	<input type="checkbox"/> Orientering om klima- og energiplan: Ikkje aktuelt
Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input type="checkbox"/> Planar: <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: Pbl § 1-8: Det generelle byggjeforbodet i strandsona (Gjeld tiltak på gbnr 124/24) <input type="checkbox"/> Forskrifter:

	<input type="checkbox"/> Vedtekter: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Dispensasjon frå byggjegrensa langs kommunal veg som er 15 meter frå midt veg. (Gjeld tiltak på gbnr 124/26). Plan- og bygningslova § 19-1: «Dispensasjon krever grunnlagt 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	<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 lovverk, jf pbl. § 20-6
Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input checked="" type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak(jf. TEK10 § 6-4

<p>Vatn- og avløp</p>	<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Offentleg avløp</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Terreng</td> </tr> </table> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Det vart gitt utsleppsløyve i vedtak datert 04.03.2015. Vedtaket er gått ut og det må søkjast om nytt utsleppsløyve. Det kan bli sett nye reinsekrav ved handsaming av ny søknad.</p> <p>Det er ført fram offentlig vatn til området via privat vassleidning, sjå vedlagte kart. Søknad om tilknytning skal sendast inn via godkjend rørleggarføretak.</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> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar og rett til bruk av privat fellesleidning må liggja føre (krav ved påkopling til offentlig vassverk)</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Plassering i samsvar med plan</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg vatn	<input type="checkbox"/>	Privat vatn	<input type="checkbox"/>	Offentleg avløp	<input checked="" 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 og rett til bruk av privat fellesleidning må liggja føre (krav ved påkopling til offentlig vassverk)	<input checked="" type="checkbox"/>	Plassering i samsvar med plan
<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg vatn	<input type="checkbox"/>	Privat vatn														
<input type="checkbox"/>	Offentleg avløp	<input checked="" 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 og rett til bruk av privat fellesleidning må liggja føre (krav ved påkopling til offentlig vassverk)																
<input checked="" type="checkbox"/>	Plassering i samsvar med plan																
<p>Tilkomst</p>	<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tinglyst vegrett må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</td> </tr> </table> <p>Det er gitt avkjøringsløyve til kommunal veg i vedtak datert 15.09.2014. Det er gitt løyve til omlegging av avkjørsla (byggjeløyve) i vedtak datert 23.03.2016 .</p> <p>Avkjøringsløyvet gjeld i 3 år. Dersom avkjørsla ikkje er bygd, eller arbeidet ikkje er starta opp, må det søkjast om nytt avkjøringsløyve. Søknad vert å senda til Teknisk drift. Dersom eit evt. nytt avkjøringsløyve er identisk med tidlegare gitt løyve, kan avkjørsla byggjast etter byggjeløyvet som er gitt 23.03.2016.</p> <p>Vedlagt følgjer skjema for søknad om avkjørsla.</p> <p>Det skal etablerast 2 biloppstillingsplassar per hytte og det skal vera mogleg å sne på eigen grunn.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tinglyst vegrett må liggja føre	<input type="checkbox"/>	Tilkomst i samsvar med reguleringsplan												
<input checked="" type="checkbox"/>	Tinglyst vegrett må liggja føre																
<input type="checkbox"/>	Tilkomst i samsvar med reguleringsplan																
<p>Visuelle kvalitetar</p>	<p>I § 29-2 i pbl. står det: <i>”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”.</i></p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. Sjå punkt 6.19. Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnadar.</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. Sjå punkt 6.19. Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnadar.														
<input checked="" type="checkbox"/>	Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. Sjå punkt 6.19. Nye tiltak skal ha god tilpassing til terreng og bygde omgjevnadar.																

	<input checked="" type="checkbox"/> Tilrådingar er formidla: Kommunen tilrår, ut frå skisser av planlagte bygg på eigedomane, at det i prosjekteringa vidare vert lagt særleg vekt på terrengtilpassing av tiltaket og verknad i forhold til omgjevnadane.																																
Situasjonsplan / utomhusplan	Parkering, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v. <input checked="" 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 høgspent, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningsliner, verneinteresser, 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 checked="" type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal (utsleppsløyve)</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> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal (utsleppsløyve)	<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"/>	Arbeidstilsynet																																
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal (utsleppsløyve)																																
<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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal (byggjegrensa langs kommunal veg, ny søknad om avkjørslse)
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: Søknad om dispensasjon frå pbl § 1-8 vert send på høyring til Hordaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland
Søkjjar 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 <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>Det må sendast inn ein byggjesøknad per eigedom.</p> <p>Vedlagt følgjer kopi av frådelingsvedtaket, avkjøringsløyve, dispensasjon for etablering av avkjørsla, byggjeløyve for avkjørsla og utsleppsløyve. Dersom det er ønskjeleg kan de be om innsyn i byggesaker som berører eigedomane. Saksreferansen er påført vedtaka.</p> <p>Innsynsførespurnadar skal rettast til postmottak@lindas.kommune.no</p> <p>All offisiell post til kommunen skal sendast til postmottak@lindas.kommune.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 byggjesøknad.

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

Med helsing

Siril Sylta

Anne Lise Molvik

avdelingsleiar

rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Skjema disp byggegrense Lindas kommune mai 2007

Søknadsskjema avkjørsle

Plankart Kjeilegavlen

Kart med privat vassleidning

Svar på søknad om flytting av eksisterande avkjørsle, gbnr 1241 Kjeilegavlen

Løyve til omlegging av avkjørsle gbnr - 1241 Kjeilegavlen

Dispensasjon frå kommunedelplan - gbnr 1241 Kjeilegavlen - avkøyrsl

Løyve til frådeling av hyttetomter gbnr1241 Keilegavlen

Utsleppsløyve for 3 hytteeigedomar - gbnr 12424 ,12425 og 12426 - Kjeilegavlen. (L)(70299)

Kopi til:

Nils Kristian Paulsen	Lynghaugen 5	5038	BERGEN
-----------------------	--------------	------	--------

Mottakarar:

Lund og Laastad Arkitekter AS	Strandgaten 201	5004	BERGEN
-------------------------------	-----------------	------	--------