



Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 17/1471 - 17/19494

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no

Dato:
30.06.2017

Møtereferat førehandskonferanse gbnr 202/86 Hjelmås

Tiltak	Eigedom gbnr. 202/86 riving av eksisterande fritidsbustad samt etablering av ny einebustad på eit plan. I tillegg er det eit ønskje å drøfte rekkefølge krav i reguleringsplanen Helleåsen. Utbygging av tomt 14 og 15.
Tiltakshavar	Hjelmåsen AS v/Geir Styve
Ansvarleg søkjar	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Møtestad	Rådhuset, Knarvik
Møtedato	30.06.2017, kl. 12.00
Til stades i møtet	Geir Styve og Pål- Jøran Carlsen Frå kommunen Siril Therese Sylta og Eilin H. Molvik

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Avklaring med omsyn til etablering av einebustad på eigedom gbnr. 202/86. Samt spørsmål knytt til utbygging av regulerte tomter nr 14 og 15. Rive eksisterande hytte og føre opp ny bustad på same høde. Bustad på eit plan.
---	---

Planstatus	<input 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"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Helleåsen /planid.: 1263-19032007	
Føremål	Bustad	
Planføresegner	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Planen manglar talfesta grad av utnytting for tomt gbnr. 202/86, på plankartet er eksisterande busetnad synt. Vilkår i planjuss 01/2012 med omsyn til planens gyldighet for egedomen er soleis oppfylt. Plassering av bustad og storleik annen enn det fotavtrykk som er synt på plankartet krev søknad om dispensasjon. <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Det er ikkje krav til møne-/gesimshøgde for egedom gbnr. 202/86, pbl. § 29-4 gjeld for egedomen. <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Det er synt regulert byggegrense på egedomen, byggverk plassert i strid med regulert byggegrense krev søknad om dispensasjon. <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: Sal- eller valmtak, <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: mellom 27-45 °∠ <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: maks terreng justering 1,2 meter jf. § 0.4 <input type="checkbox"/> Anna: Det vert ikkje gjeve ferdigattest/bruksløyve før det ligg føre ferdigattest/bruksløyve på regulert køyreveg fram til egedomen.	
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i området: Går fram av føresegna § 2.1.1.1 jf. §§ 2.1.2 og 2.1.3 Med omsyn til utbygging av tomt 14 og 15. Det er per i dag godkjent 4 av 8 av bustadane som planen opnar for før rekkefølgekrava slår inn. Det ligg inne søknad om bustad nr. 5. Det vil sei at det er 3 bustadar som kan førast opp i planområdet før rekkefølgekrav slår inn.	
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:	

	<input checked="" type="checkbox"/> Planar: byggningsplassering/grad av utnytting. I høve vegutbygging i planområdet <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna: Plan- og bygningslova § 19-1: <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 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> 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 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 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 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 checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plan
Tilkomst	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. <input type="checkbox"/> Tilrådingar er formidla, sjå viktige tilhøve:
Situasjonsplan / utomhusplan	Parkerings, bosskonteinar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisisiktsoner, 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 høgspent, grunn og miljøtilhøve, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikktilhøve, rikspolitiske retningsliner, verneinteresser, hefte, rettar, utvalde naturtypar osv.)	Det må dokumenterast rett til framføring av køyreveg til eigedom gbnr. 202/86 over gbnr. 202/130 og 202/118, evt. må arealet eksproprierast.
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"/> Friluftstyresmakt - 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 checked="" type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen <input type="checkbox"/> Anna
	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 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	SAK 2 Per i dag er det søkt om og godkjent 4 bustadar i planområdet. Det ligg og

	<p>inne søknad om bustad nr 5 som vert handsama i desse dagar. Det vil sei at det er att 3 bustadar i planområdet som kan byggast ut før rekkefølgekrava slår inn.</p> <p>Planavdelinga var invitert til førehandskonferansen, men hadde ikkje høve til å stille. Spørsmål knytt til rekkefølgekrava har vore drøfta med Planavdelinga.</p> <p>Det er høve til å søke om dispensasjon frå rekkefølgekrava i planen. Søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrava vil verte lagt fram for plan- og miljøutvalet og evt. kommunestyret då særleg med tanke på at det var politisk ønske om å ta inn bestemmelse om rekkefølge i planen.</p> <p>Søknad om dispensasjon frå rekkefølgekrava i planen vil sendast på ekstern høyring til fylkesmannen i Hordaland samt til Statens vegvesen i tillegg til intern høyring.</p> <p>Med omsyn til å heve bustadplassering på tomt 14 i høve det som går fram av matrise i føresegna så vil dette kreve at det vert søkt om dispensasjon. Når det gjeld å senke høgdeplassering så lenge ein elles er i samsvar med øvrige føresegn i planen så kan vi ikkje sjå at dette krev dispensasjon.</p> <p>Planen viser anbefalt plassering av byggingar innanfor tomt 14 og 15 synt plassering er ikkje juridisk bindande jf. §1.2</p> <p>Med omsyn til byggesak teknisk infrastruktur i planområde sjå lenke: http://innsyn.sing.no/Lindas/innsyn/2014001712</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.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Hjelmåsen AS	v/ Geir Styve Hjelmås	5915	HJELMÅS
Hjelmåsen AS	v/ Geir Styve Hjelmås	5915	HJELMÅS

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
--	------------	------	----------