Aage Vigleik Nyhammer
Kubbaleitet 18
5916 ISDALSTØ

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Eilin Houlison Molvik	18.12.2018
Vår: 18/3352 - 18/36070	EilinHoulison.Molvik@lindas.kommune.no	

Møtereferat førehandskonferanse - gbnr 137/259 Alver

Førehandskonferanse er ein gjensidig orientering om rammeføresetnader for det aktuelle tiltaket og krav knytt til plangrunnlag, infrastruktur, lovverk og saksgang for søknaden. Førehandskonferansen gjev ingen binding i forhold til den vidare sakshandsaminga.

Orienteringa er gjeve på bakgrunn av dei opplysningane som er sendt inn i forkant og/eller lagt fram i møte. Vi gjer merksam på at endring i plangrunnlag, 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.

For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal sluttførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

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

Tiltak	førehandskonferanse Gbnr: 137/259 Isdalstøbakken 101
Tiltakshavar	Aage Vigleik Nyhammer
Ansvarleg søkjar	Aage Vigleik Nyhammer
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	18.12.2018, kl.09.00

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå Tiltakshavar: Åge Vigleik Nyhammer og Kjell Reigstad Frå Kommunene: Byggesak: Eilin H. Molvik og Anne Lise Molvik Plan: Frøydis Ones

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Permanent dispensasjon frå Isdalstøplanen for 7 leiligheter på eigedom gbnr. 137/259. Det er tilrettelagt for bustadane i Alverneset reguleringsplan i høve vegtilkomst, parkering, felles leikeplass, renovasjon, vatn, avløp, strøm og fiber. Historikk: Eigedom gbnr. 137/259 var planlagt teken med i reguleringsplan for Alverneset. Alverneset planen er tilrettelagt for at gbnr. 137/259 kan takast med, men på grunn av ulike forhold i samband med gjennomføring av Alverneset planen vart eigedommen teken ut av planen. Heimelshavar vart anbefalt å søkje om mellombels dispensasjon. Søknad om mellombels dispensasjon vart avslått då den ikkje sikra naudsynt parkering mm på sikt og på grunn av at det ikkje låg føre tilstrekkelege private avtalar knytt til veg, vatn og avløp (infrastruktu).

Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 ☒ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☒ Tiltaksklasse 2 ☐ 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.
Nabotilhøve	☒ 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: ☒ Det er sett anna byggegrense i plan ☒ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b

	☐ Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggast ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved: ☒ Fasadar og planløysing før endring ☒ Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2 Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forurensningsstyresmakt – Kommunal ☐ Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☒ Vegstyresmakt – Kommunal

	☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☐ Anna Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	☐ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Isdalstø Kai gnr 185 bnr 79 mfl. /planid.: 1263-200706
Føremål	Bustad/forretning/kontor - B/F/K 1
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Bygd areal jf. Føresegn § 3.2.2 BYA kan vera 100% ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: kote +13,8 ☒ Byggegrense/byggelinje: der byggegrense ikkje er synt, skal ein følgje føremålsgrensa jf. Føresegna § 3.2.1 ☐ Frisiktsone: ☒ Krav til møneretning/takform: føresegna § 2.7 ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: går fram av kappittel 2.2 i føresegna
Utbyggingsavtalar	Det er ikkje inngått utbyggingsavtale.

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten	Administrasjonen vil i dette høvet anbefale at ein startar opp prosess for å få endra reguleringsplan Isdalstø kai og/eller reguleringsplan Alverneset/planid.: 1263-201402. Sistnemnde plan vart vedteken av kommunestyret i vedtak datert 17.12.15. Søknad om mellombels dispensasjon for tilsvarande tiltak vart handsama av

særskilt eller saman med byggeløyve.	administrasjonen i vedtak datert 30.09.16, der det vart gjeve avslag. Avslaget vart påklaga. Klagen vart handsama av Plan- og miljøutvalet som sendte klagen vidare til Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd. Fylkesmannen i Hordaland stadfesta i vedtak datert 23.03.17 Lindås kommune sitt avslag. Både Lindås kommune og Fylkesmannen i Hordaland var av den oppfatning at endringane som var skissert var av eit slikt omfang at det krevde reguleringsendring. Dei aktuelle reguleringsplanane er ikkje endra etter at saka var til handsaming hjå fylkesmannen i Hordaland. Kommunen si vurdering i saka er ikkje endra i høve handsaming i vedtak datert 30.09.16. Kommunen vil ikkje tilrå at det vert søkt om dispensasjon, men dersom tiltakshavar vel å prøve den løysinga på nytt vil tiltaket krevje dispensasjon frå; ☒ Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Aktuelle rekkefølgjekrav gjeve kappittel 2.2 i føresegna knytt til B/F/K 1. ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:

Infrastruktur	
Veg, Vatn- og avløp	Det må ved søknad om dispensasjon gjerast greie for korleis veg, vatn og avløp er tenkt løyst for eigedom gbnr. 137/259. Ved private løysingar vil ein måtte dokumentere rett til å koble seg på, nytte, drifte og vedlikehalde naudsynte anlegg. Ved søknad om dispensasjon må ein legge ved avtale som syner at privatrettslegge tilhøve knytt til veg, vatn, avløp, parkering, uteopphaldsareal, renovasjon og leik og andre relevante tilhøve er løyst. Private avtalar bør tinglystast.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	I høve til plan- og bygningslova § 29-4 så treng ein ikkje sikre naboerklæring ved bruksendring, plassering av bygg går fram av reguleringsplanen. Administrasjonen vil ikkje tilrå at ein søkjer dispensasjon i saka, men at ein heller prøver å få endra reguleringsplan. Ved søknad om dispensasjon er nok administrasjonen sitt standpunkt uforandra frå saka vart handsama som mellombels dispensasjon i 2016. Tiltakshavar har tatt opp i møtet at det er trong for omregulering/endring av planen for Isdalstø kai. Vi tilrår at tiltakshavar speler dette inn i høve planstrategi for Alver kommune.

Med helsing

Siril Sylta avdelingsleiar	Eilin Houlison Molvik rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
Avslag på søknad om dispensasjon - gbnr 137/259 Alver
Stadfesting - vedk søknad om dispensasjon - gbnr 137/259 Alver

Kopi til:

Aage Vigleik Nyhammer	Kubbaleitet 18	5916	ISDALSTØ
Reigstad Bygg og Eigedom AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ
Reigstad Bygg og Eigedom AS	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Aage Vigleik Nyhammer	Kubbaleitet 18	5916	ISDALSTØ