



Sondre Tobias Sæbø  
Eknes 40  
5993 OSTEREIDET

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 19/502 - 19/9548

Saksbehandlar:  
Eirik Berntsen  
eirik.berntsen@lindas.kommune.no

Dato:  
28.03.2019

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 238/9 Eknes indre

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 slutførast 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.

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Tiltak</b>                 | Førehandskonferanse<br>Gbnr: 238/9<br>Eknes 40 |
| <b>Tiltakshavar</b>           | Sondre Tobias Sæbø                             |
| <b>Ansvarleg søkjar</b>       | Hindenes Hus AS                                |
| <b>Møtestad</b>               | Rådhuset                                       |
| <b>Møtedato</b>               | 20.03.2019, kl. 14:00                          |
| <b>Til stades i møtet frå</b> | Eirik Berntsen - Saksbehandlar                 |



|                         |                        |                                    |
|-------------------------|------------------------|------------------------------------|
| <b>kunde og kommune</b> | Ingrid Bjørge Pedersen | - Saksbehandler                    |
|                         | Sondre Tobias Sæbø     | - Tiltakshaver                     |
|                         | Geir Richard Sæbø      | - Familie                          |
|                         | Andrè Vabø             | - Ansvarlig søker, Hindenes Hus AS |

|  |   |
|--|---|
| <b>Søklar kom med følgende orientering om tiltaket</b> | <p>Ønsker tilbygg til eksisterende bustad. Tilbygg på ca. 35 m<sup>2</sup> BYA, i tre etasjer. Garasje, stue og soverom. Moderne funksjonalismisk byggestil.</p> <p>Søker å holde seg innenfor kravene i kommuneplanen.</p> <p>Ønsker også informasjon om en eventuell grensejustering med naboeiendom.</p> |
|--|---|

| Plangrunnlag      |   |
|-------------------|---|
| <b>Planstatus</b> | <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid<br><input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering<br><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering<br><input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod<br><input checked="" type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan<br><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna |
| <b>Plannamn</b>   |   |
| <b>Føremål</b>    | KPA: Boligbebyggelse. Nabotomta er LNF-spredd.  |

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       |   |
| <b>Planføresegner</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:</b><br/>KPA § 2.4 – Minste tomteareal 650 m<sup>2</sup>.<br/>KPA § 2.5 – Minste uteoppholdsareal er 200 m<sup>2</sup> MUA.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Maksimal gesims-/ mønehøgd:</b><br/>KPA § 2.4 – Største gesimshøyde 6 meter, største mønehøyde 9 meter (målt fra planert terreng på hver fasade).</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Byggegrense/byggelinje:</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>Frisiktsone:</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>Krav til møneretning, takform og takvinkel:</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:</b></li> <li><input checked="" type="checkbox"/> <b>Anna:</b><br/>KPA § 2.14: Anbefales å holde seg innenfor kravene når man søker om dispensasjon fra plankravet. Kravene er 20 %-BYA, maksimalt 400 m<sup>2</sup> BYA, minste uteoppholdsareal 200 m<sup>2</sup> (MUA), maks gesimshøyde 6 meter og</li> </ul> |

|                          |   |
|--------------------------|---|
|                          | <p>maks mønehøyde 9 meter (målt fra planert terreng på hver side).</p> <p><b>DELING:</b><br/>KPA § 5.15 og 5.22: Inntil 200 m<sup>2</sup> tilleggsareal kan legges til. Dette området blir da å anse som bebygget når man vurderer § 5.15 (og kun da). Formålet endres ikke på generell basis.</p> <p><b>Etterskrift (tilbakemelding etter forhåndskonferansen):</b><br/>En arealoverføring inntil 200 m<sup>2</sup> inn i LNF-spredd vil <u>ikke</u> kreve dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, jf. punkt KPA § 5.15.</p> |
| <b>Rekkjefølgjekrav</b>  | Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: <u>Ingen rekkjefølgjekrav.</u>  |
| <b>Utbyggingsavtaler</b> | <input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området  |

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Dispensasjon</b></p> <p>Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p> | <p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan føresegner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• KPA § 1.1 – Plankrav</li> <li>• KPA § 2.4 – Største gesimshøyde 6 meter</li> <li>• KPA § 2.4 – Minste tomteareal 650 m<sup>2</sup> (ikke aktuelt om ny tomt blir større enn 650 m<sup>2</sup>)</li> </ul> <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> |
| <b>Vurdering/merknad:</b>  | <p><b>Etterskrift (tilbakemelding etter forhåndskonferansen):</b><br/>En arealoverføring inntil 200 m<sup>2</sup> inn i LNF-spredd vil <u>ikke</u> kreve dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, jf. punkt KPA § 5.15.</p>  |

| <b>Sakshandsaming</b> |  |
|-----------------------|--|
| <b>Sakstype</b>       | <p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3. (Kan benytte muligheten som selvbygger på egen bolig.)</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> <p><input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1</p> |

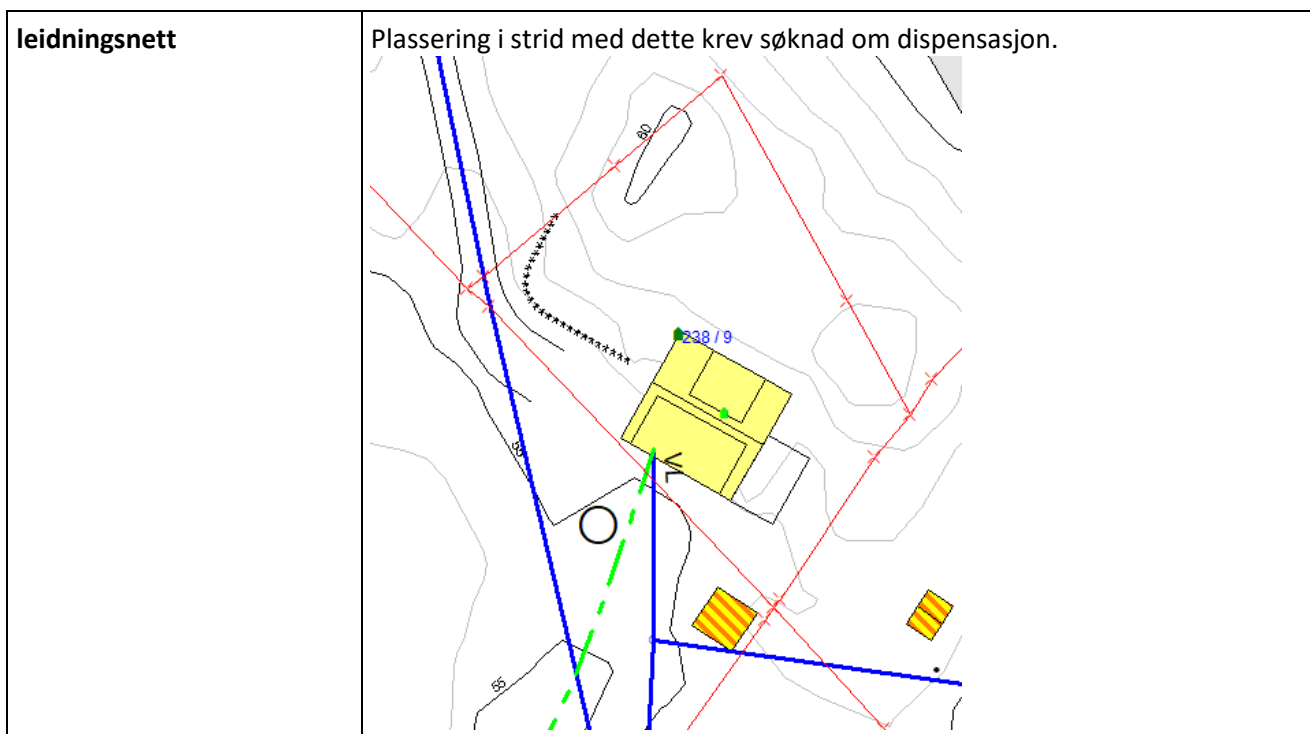
|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Tiltaksklasse SØK</b>           | <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3<br><br>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.  |
| <b>Nabotilhøve</b>                 | <input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.<br><br>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</li> <li><input type="checkbox"/> Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4</li> </ul> |
| <b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b> | Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.<br>Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar, terrengingrep og uteopphaldsareal</li> </ul>   |
| <b>Teikningar</b>                  | Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram.<br><br>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</li> </ul>  |
| <b>Uavhengig kontroll</b>          | <input type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2<br><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.<br>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:  |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b><br><br>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. | <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 helseteneste               |
|   | <input type="checkbox"/>                                  | Helsestyresmakt - Mattilsynet                          |
|   | <input checked="" 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. |  |

| Infrastruktur                               |   |   |                                      |  |                                       |   |                                  |                          |  |                          |                                       |
|---|---|---|--------------------------------------|--|---------------------------------------|---|----------------------------------|--------------------------|--|--------------------------|---------------------------------------|
| <b>Vatn- og avløp</b>                       | <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjær dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</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 type="checkbox"/></td> <td>Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table> | <input type="checkbox"/> Offentleg vatn | <input type="checkbox"/> Privat vatn | <input type="checkbox"/> Offentleg avløp | <input type="checkbox"/> Privat avløp | <input type="checkbox"/> Overvasshandtering | <input type="checkbox"/> Terreng | <input type="checkbox"/> | Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre | <input type="checkbox"/> | Plassering i samsvar med plangrunnlag |
| <input type="checkbox"/> Offentleg vatn     | <input type="checkbox"/> Privat vatn  |   |                                      |  |                                       |   |                                  |                          |  |                          |                                       |
| <input type="checkbox"/> Offentleg avløp    | <input type="checkbox"/> Privat avløp   |   |                                      |  |                                       |   |                                  |                          |  |                          |                                       |
| <input type="checkbox"/> Overvasshandtering | <input type="checkbox"/> Terreng  |   |                                      |  |                                       |   |                                  |                          |  |                          |                                       |
| <input type="checkbox"/>                    | Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre  |   |                                      |  |                                       |   |                                  |                          |  |                          |                                       |
| <input type="checkbox"/>                    | Plassering i samsvar med plangrunnlag   |   |                                      |  |                                       |   |                                  |                          |  |                          |                                       |
| <b>Vurdering/merknad:</b>                   | Ikkje aktuelt for tilbygg uten ny boenhet.  |   |                                      |  |                                       |   |                                  |                          |  |                          |                                       |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <b>Tilkomst</b>            | Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg</li> <br/> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul> |
| <b>Vurdering/merknad:</b>  | Må ha vegrett over både gbnr 238/4 og 239/13.  |
| <b>Visuelle kvalitetar</b> | 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> . <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</li> </ul>   |
| <b>Vurdering/merknad:</b>  | Viktig med god materialbruk, som kan dempe uttrykket litt. Positivt at tiltaket viderefører takvinkler og størrelse.<br><br>Viktig at det sendes inn gode tegninger, og visualiseringer.   |

| Andre tilhøve                    |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Klima –og naturtilhøve</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ras</li> <li><input type="checkbox"/> Flom</li> <li><input type="checkbox"/> Støy</li> <li><input type="checkbox"/> Radon</li> </ul> <p>Ved kryss over:<br/>Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p> |
| <b>Verneinteresser i området</b> | Ingen funnet i kartet.   |
| <b>Høgspenline</b>               | Ingen funnet i kartet.   |
| <b>Privatrettslege forhold</b>   |  |
| <b>Avstand til kommunalt</b>     | Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4.   |



Med helsing

Siril Sylta  
avdelingsleiar

Eirik Berntsen  
saksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Hindenes Hus AS

Postboks 3

5991

OSTEREIDET

**Mottakarar:**

Sondre Tobias Sæbø

Eknes 40

5993

OSTEREIDET