



Kålås Bygg AS
Torvhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/594 - 19/9606

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

Dato:
29.03.2019

Møtereferat førehandskonferanse - gbnr 188/48 Gjervik ytre

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.


Tiltak	førehandskonferanse Gbnr: 188/48 Gjervik ytre
Tiltakshavar	Stein Raunehaug
Ansvarleg søkjar	Kålås Bygg AS
Møtestad	Rådhuset



Møtedato	29.03.2019, kl. 12.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå tiltakshavar: Stein Raunehaug og Lars Alver Hagesæther Frå Kommunen: Eilin H. Molvik og Anne Lise Molvik

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	(...) Tiltaket består i tilbygg av ny bruksenhet slik at eiendommen har 2 enheter etter tiltak. I same tiltak er det endra plassering av parkering og veg tilkomst som vist på situasjonskart vedlagt. Ein vil sjølvstøtt ha ein gjennomgang av saka i heilhet men spesielt forhold omkring ny plassering av avkjøring treng avklaring, det same gjer krav omkring utnyttingsgrad, høgder osv.(...) Innleiingsvis vart det orientert om at ein ønsker ein generasjonsbustad på eigedomen. Og at det ein ønsker avklara gjennom førehandskonferansen er tilhøve knytt til plan og kva som gjeld for eigedomen.
---	---

Plangrunnlag	
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"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Felt C Industriområdet i Knarvik/planid 1263-19892206
Føremål	Bustad – det er føresegner datert 22.06.1989 pkt. 4 som gjeld for byggeområde bustad
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: U-grad = 0,25, definert som forholdet mellom samla golvflate og netto tomteareal. <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Bygningar skal førast opp i 1.etasje. <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <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: 1 garasje plass med tillegg av oppstillingsplass for 1 bil. To parkeringsplassar per bustad.
Utsnitt føresegn	4. <u>BYGGJEOMRÅDE FOR BUSTADER</u> Områda skal nyttast til bustader med tilhøyrande anlegg. Bygningane skal førast opp i 1 etasje. Utnyttingsgraden - her definert som forholdet mellom samla golvflate og netto tomteareal - skal ikkje vera høgare enn 0,25. Det skal på eigen eller felles grunn opparbeidast 1 garasje plass med tillegg av oppstillingsplass for 1 bil.
Utsnitt plankart	
Dispensasjon Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: <ul style="list-style-type: none"> • Kan krevje dispensasjon frå arealføremål gangveg. • Grad av utnytting U på 0,25. • Tal etasjer <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Veglova -15 meter byggegrense mot vegmidte offentleg veg
Vurdering/merknad:	Eigedomen og reguleringsplanen ligg innanfor kommunedelplan for Knarvik – Alversund.

	<p>Kommuneplanen har juridisk line – byggegrense mot sjø. Tiltaket krev ikkje dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.</p> <p>Planen har ikkje byggegrense mot veg. Plassering av tilbygg og garasje slik som synt vil krevje at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå veglova § 29.</p>
--	--

Sakshandsaming	
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 <input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

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.
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: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <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 Det er på sitasjonsplan vist minste avstand til bustad på nabo eigedom på 6,5 meter minste innbyrdes avstand mellom bustadane kan ikkje vere mindre enn 8 meter, då vil de måtte syte føre brannsikring for å hindre brannsmitte ved evt. brann.
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg

	<ul style="list-style-type: none"> • Vise murar/terrenginngrep • uteopphaldsareal
Teikningar	<p>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. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</p> <p>Innsendt teikningsmateriale er ikkje tydeleg på kva som er eksisterande og kva som er nytt.</p> <p>Med omsyn til minste uteopphaldsareal vert kommuneplanen sitt krav til 200 m² nytta som ei retningsline. Det må ved søknad dokumenterast at begge bustadane har tilstrekkeleg uteopphaldsareal med gode kvalitetar.</p>

Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>																																						
<p>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</p> <p>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.</p>	<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 helseteneste</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 checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal Avkøyrsløse og avstand til veg</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Anna</td></tr> </table> <p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<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 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 Avkøyrsløse og avstand til veg	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	<input type="checkbox"/>	Anna
<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 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 Avkøyrsløse og avstand til veg																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
<input type="checkbox"/>	Anna																																						

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp <input checked="" type="checkbox"/> Overvasshandtering </div> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Privat vatn <input type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng </div> </div> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>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.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag </div> </div>
Vurdering/merknad:	<p>Vi har vore i dialog med Teknisk drift ved VA-avdelinga det må leverast inn rørleggarmelding for tiltaket, samt ferdigmelding. Rørleggarmelding skal leverast inn av rørleggarføretak.</p> <p>I høve gebyr så vil det verte fakturert nytt kloakk- og vassgebyr for den nye bueiningen.</p> <p>For yttarlegare rettleieing ber vi om at de kontaktar Teknisk drift ved VA-avdelinga.</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] </div> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre </div> </div>
Vurdering/merknad:	<p>Vi har vore i kontakt med Teknisk drift vegavdelinga. Praxis i Lindås kommune er at ein eigedom har ein avkøyrsløve. Det finnst unntak som td. landbrukseigedommar.</p> <p>Ei førehandsvurdering frå vegavdelinga er at det ikkje er pårekeleg at det vert gjeve avkøyrsløve til avkøyrsløve nr. 2 på eigedomen.</p> <p>Dersom ein ønsker å stenge gamal avkøyring og etablere ny kan det la seg gjere, så framti siktilhøve og veglova elles vert i vareteke.</p> <p>Dersom ein går vekk frå ny avkøyrsløve og beheld eksisterande, men må justere enten plassering eller andre tilhøve for å ivareta krav til sikt mv. så kan det la</p>

	<p>seg gjere.</p> <p>Vidare dialog med omsyn til utvida avkøyrsløyve eksisterande avkøyrsløve og evt. søknad om nytt avkøyrsløyve må takast med Teknisk drift vegavdelinga. Ny avkøyrsløve vil uansett måtte ha dispensasjon frå reguleringsplan og arealføremål gangveg.</p>
--	---

Visuelle kvalitetar	<p>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></p> <p><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
Vurdering/merknad:	<p>Vår tilråding er at at tilbygget må underordne seg den eksisterande del av dagens bustad som vert vidareført.</p> <p>Skissert tilbygg er ikkje godt tilpassa dagens bygg på eigedomen, og vil etter vår vurdering ikkje gje eit godt visuelt uttrykk.</p> <p>Vi vil tilrå at ein justerer tiltaket i storleik slik at høgde harmonerer med høgde på eksisterande bygg.</p> <p>Vi vil og tilrå at ein trekk bygget lenger mot sør og heldt på tilkomst på baksida av bygget slik den er i dag. Ein vil då oppretthalde utomhusareala mot sørvest, som ut i frå orthofoto frå 2015 framstår som godt opparbeida og solrike areal.</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input type="checkbox"/> Støy</p> <p><input type="checkbox"/> Radon</p> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	
Avstand til kommunalt leidningsnett	<p>Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.</p>
Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og	<p>Skissert tiltak krev dispensasjon frå tal etasjar og grad av utnytting.</p>

<p>problemstillingar</p>	<p>KDP spesifiserer at det er industriområde felt C, endring av bustadareal ved sjøen, 28.11.1995 som gjeld. Vi legg nemnde plankart til grunn for vurdering av tiltak på eigedomen, vidare legg vi føresegna godkjent i 1989 kap 4 til grunn med omsyn til tal etasjar, grad av utnytting og parkering.</p> <p>Korkje reguleringsplanen eller kommunedelplanen har ikkje reglar knytt til tal bueiningar.</p> <p>Grad av utnytting oppgjeve til $U = 0,25$ definert som brutto golvareal delt på netto tomteareal. Vi har gjort ei utrekning ut i frå opplyst bruksareal som gjev $U = 0,25468$, dette vert nok noko høgare når ein legg brutto golvareal til grunn slik planen definerer det.</p> <p>Brutto golvareal er areal per plan innan frå utsida yttervegg, for plan med skråtak er det utsida takflate.</p> <p>Dersom ein vel skissert plassering av avkøyrsløp så krev denne truleg dispensasjon frå arealføremål gangveg, ein vil måtte syne plassering i høve reguleringsplanen dersom ein får aksept for ny avkøyrsløp hjå Teknisk drift.</p> <p>Vi vil tilrå at ein justerer tiltaket og søker å bygge eit tilbygg der ein vidarefører del av eksisterande bygg som ikkje vert riven. Bygger eit tilsvarande likt arkitektonisk tilbygg/«speilvender».</p> <p>Vi vil og tilrå at ein beheld avkøyrsløp på baksida/nordsida av eigedomen, justerer denne slik at den oppfyller siktkrav og beheld areala på sørvest sida slik dei ligg i dag.</p> <p>Vi gjer merksam på at tiltaket ikkje vert å rekne som eit tilbygg då ein i praksis fører opp ein einestad som vert samanbygd med eksisterande bustad. Tiltaket vert og å rekne som ein tomannsbustad slik at tiltaket ikkje kjem inn under tiltak som kan søkjast om som sjølvbyggjar.</p> <p><u>Avklaring etter møtet</u></p> <p>Med omsyn til gebyrer og dei dispensasjonar som vi nemnde i møtet er vår vurdering at det vert eit gebyr for dispensasjonar knytt til sjølve «tilbygget» grad av utnytting og tal etasjer, og eit gebyr knytt til eventuell dispensasjon frå arealføremål gangveg, dersom ein kjem i konflikt.</p> <p>Som nemnd i møtet har vi ikkje digitalisert plankart for området. Vi legg ved .pdf av plankart samt historiske teikningar av bygget.</p>
---------------------------------	--

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

historiske teikningar gbnr 188_48
21.11.95 Ind.omr. i Knarvik kart
Føresegner 22.6.89

Kopi til:

Kålås Bygg AS
Stein Raunehaug
Stein Raunehaug

Torvhusmyrane 2 5913
Kjedalen 7 5918
Kjedalen 7 5918

EIKANGERVÅG
FREKHAUG
FREKHAUG

Mottakarar:

Kålås Bygg AS

Torvhusmyrane 2 5913

EIKANGERVÅG