LINDÅS KOMMUNE
Byggesaksavdelinga

KOPI

Hellvik Hus Hellvik AS
Eivind Sagstad
Jærveien 1250
4375 HELLVIK

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Tone Margrethe Berland Furustøl	20.03.2019
Vår: 19/253 - 19/8211	tone.furustol@lindas.kommune.no	

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 215/68 Eidsnes 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 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: 215/68, Sørholmen Eidsnesvegen 101
Tiltakshavar	Oddvard Måkestad
Ansvarleg søkjar	Hellvik Hus Hellvik AS
Møtestad	Rådhuset

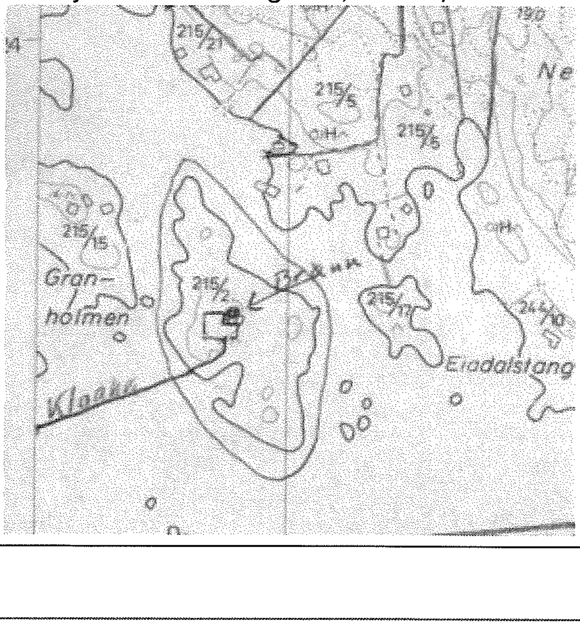
Post
postmottak@lindas.kommune.no
Dokumentsenteret
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstø

Kontakt
www.lindas.kommune.no
Telefon +47 56 37 50 00
Telefaks +47 56 37 50 01

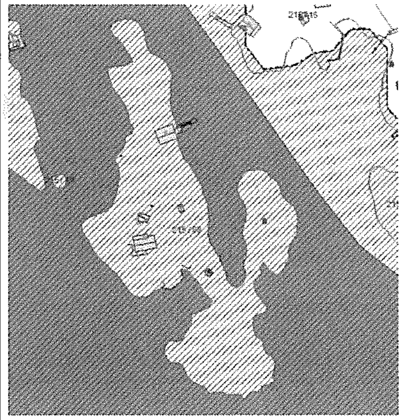
Konto 1503 22 54567
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BLIR RØYNDOM

Møtedato	11.03.2019, kl.9-10
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Kunde: Geir Ove Måkestad Oddvar Måkestad Eivind Sagstad frå Hellevik Hus Frekhaug Byggmester Knut Henanger frå Hellevik Hus Frekhaug Kommunen: Tone Furustøl og Eirik Berntsen

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Hytta på eigedomen er av eldre standard. Fleire bygningsdeler er rotne og angrepet av mit. Hytta er lite isolert som umuliggjer bruk av hytta på haust og vinter. Å oppgradere noverande hytte til normal standard vert kostnadskrevande samanlikna med det å kunne bygge nytt. Det er ønskeleg å rive noverande hytte pga. dens dårlege tilstand og avgrensa bruk. Det er opplyst i møtet at eigedomen har avløpsanlegg med spreiing til sjø og at eigedomen er gjeve utsleppsløyve. Hytta har i dag toalett. Ny hytte med opplyst ca. BYA 72m^2 og BRA 98m^2. Av innsendte illustrasjonsteikningar skal hytta ha stue/kjøkken, bad med dusj og toalett samt bod i første etasje og loftstue og 2 soverom i andre etasje.
Historikk for eigedom og noverande hytte	<u>Tidlegare gjeve løyve</u> Det er gjeve løyve til oppføring av hytte og utsleppsløyve for slamavskiljar med utslepp til minimum 5 meter under fjæra sjø i sak 411/76, datert 03.08.1976, med saks/journalnummer 1974/0, sjå vedlegg. Det er gjeve løyve til frådeling for holme med påståande hytte i sak 550/78, datert 26.09.1978, med saks/journalnummer 1978/1149, sjå vedlegg. Vatn er på situasjonskartet i delingssaka illustrert med bruk av eigen brønn. Situasjonskart frå delingssaka, sak 550/78: 

	Det er gjeve byggjeløyve for naust på 54m^2 den 10.10.1991 i sak 1991/2478. Eigedomen er i følgje matrikkelen etablert den 11.10.1978 og er på nesten 10 mål. <u>Tidlegare søknader</u> I søknad frå 2009 med saknr. 2009/1502 vart det gjeve avslag på søknad om dispensasjon/rammeløyve for tilbygg til hytte. Det vart søkt om å auke BYA til 193,9m^2 og BRA til 213,3m^2. For eksisterande hytte vart BYA opplyst til 76,1m^2 og BRA opplyst til 72,2m^2. Av kommunale gebyr er det registrert feiing/tilsyn hytte. I møtet vart det opplyst at det på sikt er ønskeleg å gjere fleire tiltak på eigedomen; Trinn 2: Steinkai på sørenden av øya – oppgradere denne. Trinn 3: Føre opp naust.

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Kommuneplanen (KPA) 2011-2023
Føremål	Eigedomen ligg i uregulert område innafor det som kommuneplanen (KPA) er definert som LNF-føremål (landbruk-natur og friluftsliv) med særskilt omsynssone for fiske (kode 6300). Bruk av grunn er fritidseigedom. Kommuneplankart samt rettleiande (kan ikkje nyttast direkte på eigedom i LNF-område) føresegn om spreidd fritidsbustad, pkt. 5.29-5.33. KPA  Grunnkart

Planføresegner, jf. veiledande KPA pkt. 5.30	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 120m^2 BRA. Utnyttingsgrad er sett til 20% BYA. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: 6m/9m. Høgdene vert målt frå planert terreng. ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: (lim inn aktuelle rekkefølgjekrav)
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremålet ☒ Plan- og bygningslova: Pbl. §1-8 ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Ny hytte held seg innafor veiledande pkt. 5.30 i KPA. Eksisterande hytte har BYA 76,1m^2 og BRA 72,2m^2. Ny hytte har BYA 72m^2 og BRA 98m^2. Det er mindre avvik frå gamal bebyggelse til ny bebyggelse. Teikningane viser ein nøktern hytte med gode estetiske kvaliteter som fritidsbustad. Administrasjonen er i utgangspunktet positiv til å rive gamal hytte og sette opp ny hytte slik den vert illustrert på teikningane. Vurderinga avheng i stor grad av høyringsinstansane si uttale. Veg- vatn- og avløp vert vurdert under punktet om infrastruktur.

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 i Vestland ☒ Friluftsstyresmakt – Kommunal ☒ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt – Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt – Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt – Kommunal (Arealet er registert som anna markslag. Det skal ikkje vedtak om omdisponering etter jordlova § 9) ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☐ Vegstyresmakt – Kommunal ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen Fiskeridirektoratat – fiske sjø ☒ Anna LNF-føremålet og pbl. §1-8 - Fylkesmannen i Vestland LNF-føremålet -Hordaland Fylkeskommune LNF-føremålet - Landbruk LNF-føremålet - Planavdelinga Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.
Infrastruktur	
Vatn- og avløp – Avklarast i møte	☐ Offentleg vatn ☒ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknyting til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar

	og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☒ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☒ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Det er opplyst i møtet at det er ønskeleg å ha innlagt kommunalt vatn og utslepp av svartvatn for ny hytte. <u>Vatn</u> Administrasjonen legg til grunn at det ikkje vert godkjent med påkobling til kommunal vatnleidning i sjø. Viss det er andre private vatnleidningar i området, så kan ein løysning vere å koble seg på eksisterande felles leidningar fram til kommunal påkobling. Tinglyst rett/skriftleg avtale om påkobling til eksisterande fellesleidningar samt eigne stikkleidningar på annen manns grunn med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre. <u>Vidare bistand for vatn</u> I dykkar sak kan de kontakte teknisk drift for moglegheita for kommunal påkobling. <u>Avløp</u> Sjøresipienten i området er ikkje god. Eksisterande utsleppsløyve kan aksepterast for eksisterande hytte såfremt det ikkje er fare for akutt forureining. For ny hytte med vatnklosett, så er det dagens krav som er gjeldande for avløpsanlegg og utslepp. Eigedomen ikkje har vegtilkomst og stettar difor ikkje vilkåra i den kommunale slamtømmeordninga. Administrasjonen godkjenn ikkje tømming av slamavskiljar frå båt. Ny slamavskiljar for svartvatn utslepp vert på denne bakgrunn ikkje godkjent. Ved å rive gamal hytte og føre opp ny hytte med vatnklosett, så krev dette søknad om nytt utsleppsløyve for svartvatn med etablering av minirenseanlegg med filterpose for svartvatn utslepp med tett leidning til sjø. Eit slikt minirensenalegg krev ikkje slamtømming. Minirenseanlegget vil kreve eit eige anleggsrom/hus og gyldig serviceavtale. Administrasjonen er etter ein førebeles vurdering positiv til ein slik søknad. Vurderinga avheng i stor grad av høyringsinstansane si uttale. Dersom det vert søkt om kun gråvatn utslepp, vil det etter ein førebels vurdering vert sett krav til minirenseanlegg med filterpose for gråvatn utslepp med tett leidning til sjø. Eit slikt minirensenalegg krev ikkje slamtømming. Minirenseanlegget vil kreve eit eige anleggsrom/hus og gyldig serviceavtale. Administrasjonen er etter ein førebeles vurdering positiv til ein slik søknad. Vurderinga avheng i stor grad av høyringsinstansane si uttale. <u>Vidare bistand for avløp</u> I dykkar sak kan de kontakte eit rørleggarføretak for vidare bistand i høve løysningar for søknad om nytt utsleppsløyve for svartvatn med etablering av

	minirenseanlegg med filterpose for svartvatn utslepp med tett leidning til sjø samt evt. påkobling til eksisterande anlegg/fellesleidningar.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Eigedomen har ingen vegtilkomst. Tilkomst til eigedomen skjer via sjø. Det vert opplyst at det ligg føre tinglyst avtale for eigedomen å parkere på annen manns grunn. Denne skal leggast fram ved ein byggesøknad.

Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det:*"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".* ☐ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Teikningane viser ein nøktern hytte med gode estetiske kvaliteter som fritidsbustad.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspentline	
Privatrettslege forhold	
Avstand til kommunalt leidningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og	Gamal hytte og ny hytte Administrasjonen er i utgangspunktet positiv til å rive gamal hytte og

problemstillingar	sette opp ny hytte slik den vert illustrert på teikningane. Vurderinga avheng i stor grad av høyringsinstansane si uttale. <u>Veg-vatn og avløp</u> Eigedomen har ingen vegtilkomst. Tilkomst til eigedomen skjer via sjø. Det vert opplyst at det ligg føre tinglyst avtale for eigedomen å parkere på annen manns grunn. Denne skal leggast fram ved ein byggesøknad. Viss det er andre private vatnleidningar i området, så kan ein løysning vere å koble seg på eksisterande felles leidningar fram til kommunal påkobling. Tinglyst rett/skriftleg avtale om påkobling til eksisterande fellesleidningar samt eigne stikkleidningar på annen manns grunn med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre. I dykkar sak kan de kontakte teknisk drift for moglegheita for kommunal påkobling. Ved å rive gamal hytte og føre opp ny hytte med vatnklosett, så krev dette søknad om nytt utsleppsløyve for svartvatn med etablering av minirenseanlegg med filterpose for svartvatn utslepp med tett leidning til sjø. Administrasjonen er etter ein førebeles vurdering positiv til ein slik søknad. I dykkar sak kan de kontakte eit rørleggarføretak for vidare bistand i høve løysningar for søknad om nytt utsleppsløyve for svartvatn med etablering av minirenseanlegg med filterpose for svartvatn utslepp med tett leidning til sjø samt evt. påkobling til eksisterande anlegg/fellesleidningar.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Tone Margrethe Berland Furustøl
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
Byggjeløyve og utsleppsløyve frå 03.08.1976 - gbnr 215_68 Eidsnes ytre
Delingsløyve frå 29.06.1978 - gbnr 215_68

Kopi til:

Geir-Ove Måkestad	Stongafjellsvegen 398	5301	KLEPPESTØ
Hellvik Hus Hellvik AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK
Oddvard Måkestad	Langafjellet 33	5302	STRUSSHAMN

Mottakarar:

Geir-Ove Måkestad	Stongafjellsvegen 398	5301	KLEPPESTØ
Hellvik Hus Hellvik AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK
Oddvard Måkestad	Langafjellet 33	5302	STRUSSHAMN

KOPI