



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 19/2918 - 19/31530

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@lindas.kommune.no

Dato:
04.11.2019

Referat fra førehandskonferanse - gbnr 202/9 Hjelmås

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: 202/9 Helleneset 30
Tiltakshavar	Kristian Brakvatne
Ansvarleg søkjar	Majo Eigedom AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	02.11.2019, kl. 14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Simon Heggland og Magnus Helgesen frå Majo Eigedom AS Tiltakshavar Helene Rud og Kristian Brakvatne



	Heimelshavar Anders Brakvatne Ingrid Bjørge Pedersen og Anne Lise Molvik frå Lindås kommune
--	--

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Det er i førespurnaden gjort greie for at tiltaket gjeld riving av eksisterande bustad og oppføring av ny på same stad.
---	---

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 checked="" 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. Ved riving skal dei som har pengeheftelsar i eigedomen varslast. 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 checked="" 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
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa <u>alle</u> 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/VA-leidningar • Uteopphaldsareal
Teikningar	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggjast ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om riving av eksisterande bygg må det leggjast fram teikningar / biletdokumentasjon over bygget, og det må gjerast greie for tilstand, byggjeår og arealrekneskap (bygd areal og bruksareal).</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggjast ved:</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</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 checked="" type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen Dersom tiltak skal etablerast i sjø</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 Ved krav om nytt avkøyringsløyve</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Anna Saka vil verta send på høyring til fylkesmannen og fylkeskommunen.</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 checked="" type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen Dersom tiltak skal etablerast i sjø	<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 Ved krav om nytt avkøyringsløyve	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Saka vil verta send på høyring til fylkesmannen og fylkeskommunen.
<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 checked="" type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen Dersom tiltak skal etablerast i sjø																																						
<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 Ved krav om nytt avkøyringsløyve																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Saka vil verta send på høyring til fylkesmannen og fylkeskommunen.																																						

Avfallsplan	Tiltaket kan ha krav til avfallsplan og miljøsaneringsplan, jf. TEK17 § 9.6 og 9.7
--------------------	--

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input 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	Kommuneplan 2019 – 2031 (vedteken 15.10.2019)
Føremål	Landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF)
Planføresegner Føresegnene for utbygging i område for spreidd bustadbygging i LNF vil verta langt til grunn for kommunen si vurdering av søknaden, jf. føresegn 3.4.3.	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Føresegn 3.4.3.c): Krav til 30 % BYA. Samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstiga 400 m ² . Føresegn 3.4.3 a) : Krav om einebustad med ei bueining. Seksjonering er ikkje tillatt. <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Følgjer av plan- og bygningslova § 29-4. <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Følgjer av plan- og bygningslova § 1-8 (det generelle byggjeforbodet i strandsona) <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: Krav til 200 m ² uteopphaldsareal, jf. føresegn 2.6.4 c) Krav til 2 parkeringsplassar for bil, jf. føresegn 2.6.5
Rekkjefølgjekrav	Ingen aktuelle
Dispensasjon Dispensasjon krev	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremålet

<p>grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: § 1-8 (det generelle byggjeforbodet i strandsona)</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Då kommuneplanen er ny og tiltaket er i strid med arealføremålet og pbl § 1-8 tilrår vi at det først vert søkt om dispensasjon, evt. at ein ved felles søknad om dispensasjon og løyve til tiltak, ber om at sakshandsaminga vert avslutta dersom det ikkje vert gitt dispensasjon.</p> <p>Etablering av VA-leidningar innanfor byggjeforbodssona i pbl § 1-8 kan tillatast dersom inngrepet skjer skånsamt og terrenget vert ført attende til det opphavlege, jf. føresegn 2.6.1. Det kan verta sett krav om at leidning skal først til sjø gjennom borehol.</p> <p>Området i sjø er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsoner. Etablering av leidningar for vatn og avløp er ikkje i strid med føremålet, jf. føresegn 3.5.1.</p>

Infrastruktur	
<p>Vatn- og avløp</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Privat vatn</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Privat avløp</p> <p><input type="checkbox"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> Terreng</p> <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> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Bustaden har i dag privat vassforsyning og avløpsløyving. Ved oppføring av ny bustad vil det verta sett krav om tilknytning til kommunalt vass- og avløpsanlegg.</p> <p>Eigen søknad om tilknytning skal sendast til eining for teknisk drift. Digitalt skjema ligg på kommunen sine heimesider.</p> <p>Aktuelt tilkoplingspunkt vil vera i kum ved bustadhuset på gbnr 202/14. Trase for nye VA-leidningar må gå fram av søknaden.</p>

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må liggja føre
Vurdering/merknad:	Det vart gitt avkøyringsløyve til kommunal veg i 1992. Vi legg til grunn at nytt avkøyringsløyve ikkje er nødvendig for planlagt tiltak. Det må dokumenterast at tilkomstveg tilfredsstillar føresegn 2.4.2., dvs at veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter breidde. Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn.

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> . <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. Føresegn 3.4.1a) som gjeld LNF-områda: Nye landbruksbygg og våningshus skal plasserast i tilknytning til eksisterande gardstun. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, vegetasjon og landskapsbilete, jf. pbl.§ 11-11 nr. 1. Føresegn 2.7.1 og 2.7.2 som er generelle føresegner om landskap og estetikk.
Vurdering/merknad:	Vi tilrår oppføring av bustad i tradisjonell byggjestil og med saltak. Ny bustad må ikkje plasserast nærare sjø enn eksisterande bustad.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input checked="" type="checkbox"/> Ras Ingen registreringar i NVE sitt aktsemdkart <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon
Verneinteressar i området	
Høgspenline	

Privatrettslege forhold	Sjå under infrastruktur
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 problemstillinger	<p>Tiltaket er i strid med plangrunnlaget og krev dispensasjon frå arealføremålet LNF og plan- og bygningslova § 1-8 som gjeld byggjeforbodet i strandsona.</p> <p>Ny bustad bør ikkje plasserast nærare sjø enn eksisterande bustad. Bygget bør førast opp i tradisjonell stil og med saltak.</p> <p>Kommunen vil leggja til grunn føresegner for LNF med spreidd bustadbygging ved handsaminga av søknaden.</p> <p>Det vert sett krav om at eigedomen skal koplast til kommunalt VA-anlegg.</p> <p>Då kommuneplanen er ny og tiltaket er i strid med arealføremålet tilrår vi at det først vert søkt om dispensasjon, evt at ein ved felles søknad om dispensasjon og løyve til tiltak, ber om at sakshandsaminga vert avslutta dersom det ikkje vert gitt dispensasjon.</p> <p>Etter avtale har vi lagt ved</p> <ul style="list-style-type: none"> - kopi av byggjesak for bustad på gbnr 202/9 frå 1969 - kartutsnitt som viser funksjonell strandsone frå kommuneplan 2011-2023 <p>Det er ikkje gjort ny kartlegging av funksjonell strandsone i arbeidet med ny kommuneplan.</p> <p>Søknad om riving av bygning er eit søknadspliktig tiltak etter pbl § 20-1 bokstav e). Tidsfristar for handsaming av søknader går fram av pbl § 21-7.</p> <p>Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel og føresegner vert ettersend når desse er klar for publisering.</p>
---	---

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Gbnr 202-9 byggesak bustad

Vedlegg:

Gbnr 202-9 funksjonell strandsone

Kopi til:

Kristian Brakvatne	Hellesneset 30	5915	HJELMÅS
Kristian Brakvatne	Hellesneset 30	5915	HJELMÅS
Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ

Mottakarar:

Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
-----------------	-----------------	------	----------