LINDÅS KOMMUNE
Byggesaksavdelinga

Jogeir Romarheim
Klubbadalen 9
5914 ISDALSTØ

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Per Sveinar Morsund	17.12.2019
Vår: 19/3290 - 19/37910	Per.Sveinar.Morsund@lindas.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 195/36 Leiknes

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: 195/36
Tiltakshavar	Jogeir Romarheim
Ansvarleg søkjar	Jogeir Romarheim
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	17.12.2019, kl. 14.00
Til stades i møtet frå	Jogeir Romarheim og Maria fosse Romarheim - tiltakshavar

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

kunde og kommune	Per Sveinar Morsund - byggesak

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Riving av hytte og oppføring av bustad

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.	(see list below) Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

☐	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

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Pågåande planarbeid

	☐ Reguleringsplan ☐ Områderegulering ☐ Utbyggingsplan ☐ Detaljregulering ☐ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	Arealdel av kommuneplan for Lindås kommune 2019-2031
Føremål	Bustad
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BYA, maks 400 m^2 BRA ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: ☒ Byggegrense/byggelinje: Byggegrense mot sjø Generell byggegrense mot veg (Fylkesveg) på 50m ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: MUA: minst 200 m^2 Sjå veiledning i KPA vedr. kvalitetar på uteopphaldsareal.
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/kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner: Tiltaket kan krevje dispensasjon frå - Plankrav i kommuneplan - Byggegrense mot sjø - Støysone mot veg

	☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☒ Anna: Byggegrense mot veg (50 m) Statens vegvesen
Vurdering/merknad:	Det må søkast om dispensasjon frå krav om regulering i kommuneplan dersom tiltaket ikkje kjem inn under unntaksregelen i pkt 2.2.1. Dersom tiltaket omfattar enten bygningstiltak eller terrenginngrep utanfor byggegrense mot sjø må det søkast om dispensasjon.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☐ 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:	Må ved søknad dokumenterast at det er kapasitet på grunnvatn til etablering av ny bustad. Alternativt å koble seg på eksisterande. Privat avløp bør løysast med slamavskiljar og påkobling til eksisterande utsleppsledning til sjø. Det må stadfestast at utsleppsledning har tilstrekkeleg kapasitet. Må søkast om utsleppsløyve.

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:	Det må søkast om avkøyringsløyve. Søknad om avkøyringsløyve vert handsama av Statens vegvesen

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:	Eigedommen er eit resttomt i eit område som vurderast som ganske ferdig utbygd. Det er naturleg at nye bygg må tilpassast til eksisterande og etablert byggestil. Bygg på eigedommen må i størst mogleg grad tilpassast dei naturlege tilhøva på staden for å redusere terrenginngrep. Byggesak oppmodar om å gjere grundige og gjennomtenkte vurderingar og skildre desse godt ved søknad om tiltak slik at vi får eit godt grunnlag for å vurdere dei vala som er gjort med tanke på utforming og plassering.

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 problemstillingar	Brannsikring mot bygg på naboeigedom dersom tiltaket vert nærare enn 8 meter. Tiltak nærare enn 4 m frå nabogrense krev samtykke frå nabo. Basert på beskrivelse i møte skal eksisterande støttemur mot sjø i stor grad vidareførast som i dag. Vi gjer merksam på at dersom det må gjerast vesentleg sikringsarbeid/oppgraderingar på støttemur kan det vere at dette arbeidet må settast til tiltaksklasse 2.

Med helsing

Siril Sylta
avdelingsleiar

Per Sveinar Morsund
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
KPA 2019-2031
naboerklering skjema

Mottakarar:

Jogeir Romarheim	Klubbadalen 9	5914	ISDALSTØ