



Seim Bygg AS  
Nesbrekka 28  
5912 SEIM

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/2437 - 15/23950

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

Dato:  
14.07.2015

## Referat førehandskonferanse - gbnr 172/7 - Seim kai

Referat frå førehandskonferanse – Gbnr.: 172/7.

<b>Tiltak</b>	Temaet for denne er resturering og utvikling av eiendom 172/7 i Lindås Kommune.		
<b>Tiltakshavar</b>	Seim bygg AS		
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Seim bygg AS		
<b>Møtestad</b>	Rådhuset, Kvernhusmyrane 41, 5914 ISDALSTØ		
<b>Møtedato</b>	Tirsdag 07.07.15, kl 10.00		
<b>Til stades i møtet:</b>	<b>namn</b>	<b>Rolle</b>	<b>initialer</b>
	Terje Seim	Ansvarleg søkjar/Tiltakshavar	TS
	Bente Seim	Ansvarleg søkjar/Tiltakshavar	BS
	Eilin H. Molvik	rådgjevar byggesak	EHM

<b>Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	Kjøpt eigedomen for å sikre eigedomsrett og framtidig vegtilkomst til gbnr. 173/6. Historisk har bustad og lager vore meieri og ishus. Det er gjennomgang i underetg. mellom bustad og lager som er tenkt brukt til parkering/garasje og bodareal. All parkering foregår i bygningsmassen. Lagerbygget er delvis nedgravd der heile underetg. ligg under terreng. Ein ønskjer å rive over terreng , heve taket og etablere ein bustad. I høve eksisterande bustad ønskjer ein å bygge om til vertikaldelt tomannsbustad og ta i bruk loft til bustad. I dag er underetg. og loft brukt til lager medan hovudetg. er brukt til bustad.
---	---

**På grunnlag av innsendt dokumentasjon kan vi berre svare på generelt grunnlag i høve plan jf. møteinnkalling datert 30.06.15.**



<b>Planstatus</b>	Gjeldande
<b>Plannamn</b>	Arealdelen til kommunedelplanen for 2011-2023 (KP)
<b>Føremål</b>	Bustad
<b>Tomtestorleik</b>	834 m <sup>2</sup> (etablert 12.11.1881)

<b>Tiltak</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablering av nye bueiningar i eksisterande bustad – Søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav g, jf. bokstav a og d.</li> <li>• Riving av 2.etg lagerhall – Søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav e, jf. bokstav a.</li> <li>• Bruksendring av eksisterande bygningsmasse frå lager til bustad– Søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav d, jf. bokstav a.</li> <li>• Etablering av bustad i eksisterande lagerbygg – Søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 bokstav a, jf. bokstav d og g.</li> </ul>
<b>KP</b>	<p>Tiltaket kjem ikkje inn under untaka i KP pkt. 2.14, mindre tiltak, og krev reguleringsplan.</p> <p>Begrensingar i KP pkt. 2.14 med omsyn til møne-/gesimshøgde, maks BRA og %-BYA vert lagt til grunn i kommunen si handsaming</p>

<b>Utfordringar/Dispensasjon</b>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planar: Krav om reguleringsplan jf. pkt. 1.1.</li> <li>• Planar: Hovudregel 2 bueiningar i områder der einebustad og tomannsbustad dominerer jf. pkt. 2.3</li> <li>• Planar: Minstekrav med omsyn til tomtestorleik i høve tal bueiningar jf. pkt 2.4.</li> <li>• Planar: Vi har ikkje dokumentasjon på teikningar, men gjer merksam på begrensning i høve gesims og evt mønehøgde jf. pkt 2.4.</li> <li>• Planar: Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) (200 m<sup>2</sup>/bueining), jf. pkt 2.5.</li> <li>• Planar: Grad av utnytting jf. pkt 2.14.</li> <li>• Planar: Byggegrense mot sjø er innteikna på plankart. Treng ikkje dispensasjon frå forbodet i pbl § 1-8.</li> </ul> <p>Vi gjer merksam på at:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• For tiltaket vil krav i byggteknisk forskrift (TEK10) vere gjeldande. Dersom ein må fråvike krav i TEK10 so må dette klargjerast i søknad og det må søkjast om løyve til å fråvike TEK10 med omsyn</li> </ul>
----------------------------------	---

	<p>til krav ein ikkje klarar å stette, jf. pbl § 31-2, 4.ledd. (dersom tilpassing til TEK10 gjev uforholdsmessige store kostnader, ombygginga må vere forsvarlig og naudsynt for å sikre hensiktsmessig bruk).</p> <p>Plan- og bygningslova § 19-1:  <i>«Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.»</i></p> <p>Kommunen kan gje dispensasjon dersom ein finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.</p>				
Høyring	Evt. søknad må på høyring til Teknisk drift og eigedomsavdeinga med omsyn til avstand til kommunalveg og offentleg leidningsnett.				
Nabotilhøve	<p>Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med nabolist, jf. pbl. § 21-3. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo</li> </ul>				
Vatn- og avløp	<table border="0"> <tr> <td>Offentleg/Privat vatn</td> <td>Eksisterande – må avklarast O/P</td> </tr> <tr> <td>Offentleg/Privat avløp</td> <td>Eksisterande– må avklarast O/P</td> </tr> </table> <p>Ved auke i bruksareal må det meldast frå til Teknisk drift om auke med omsyn til kommunale avgifter. Privat avløp krev søknad om utsleppsløype dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengde og vasskvalitet.</p> <p>Tinglyst rett til å leggje og vedlikehalde naudsynt leidningsnett i grunn må dokumenterast.</p>	Offentleg/Privat vatn	Eksisterande – må avklarast O/P	Offentleg/Privat avløp	Eksisterande– må avklarast O/P
Offentleg/Privat vatn	Eksisterande – må avklarast O/P				
Offentleg/Privat avløp	Eksisterande– må avklarast O/P				
Tilkomst/avkjørsle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tinglyst vegrett/avkjørsleløyve må liggja føre/dokumenterast.</li> </ul>				
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</i>				

	<i>plassering</i> ".
Situasjonsplan/utomhusplan	<p>Må syne parkering (2 plassar per buening jf. pkt. 1.15), snuareal, minste ute opphaldsareal (MUA) (jf. pkt 2.5). Dersom det vert søkt om dispensasjon frå krav om MUA må det arealet som er tilgjenge ha høg kvalitet, og det må dokumenterast ved søknad.</p> <p>Naudsynt parkeringsareal skal inngå i utrekning av %-BYA.</p> <p>Dagens utnytting er grovt estimert til %-BYA = 30,8%, då er ikkje parkering og opne overbygdeareal medrekna. Eigedomen er høgt utnytta i høve KP pkt. 2.14.</p>
Godkjenning etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<p>Vi tek atterhald om at evt. søknad om dispensasjon må sendast på høyring til</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fylkeskommunen i Hordaland.</li> <li>• Fylkesmannen i Hordaland.</li> </ul> <p>Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>
Det er gitt informasjon om:	Saksgang etter plan- og bygningslova (Eittrinns-/oppdeltsøknad).
Eventuelt / Andre tilhøve	<p>Avstand til nabobebyggelse mindre enn 8 meter mlm lagerbygg og bustad på gbnr. 172/13.</p> <p>Dersom det vert søkt om unntak frå TEK10, evt. dispensasjonssøknad frå plankrav, vert handsamingsfrist etter pbl § 21-7 12 veker rekna frå komplett søknad er levert kommunen.</p> <p>Privatrettslege tilhøve bør avklarast innan ein søker om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova.</p>
Estimert gebyr sakshandsaming	<p>Kartbasis kr 500,-</p> <p>Dispensasjon kr. 8.400,- per dispensasjon</p> <p>Sakshandsaming søknad etter pbl. § 20-1 kr. 13.700,- per tiltak jf. gebyr regulativ pkt 4.3, 3.avsnitt.</p>

**Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga.**

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.



Dette referatet skal vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

#### Gebyr

Med heimel i plan- og bygningslova § 33-1 og Lokal forskrift om gebyr for teknisk forvaltningsteneste (for 2015) vert det følgjande gebyr i saka:

Kode	Skildring	Tal	Sum
10.1.1	Førehandskonferanse	1	Kr. 2.900,-
	Totalt gebyr å betala		Kr. 2.900,-

Gebyret skal vere betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato og før arbeidet kan setjast i gang, jf. pbl § 21-4 (6).

#### Klage

Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det vert kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Dei framførte er samde om innhaldet i referatet.

Stad/dato: Knarvik, 14.07.15

Tiltakshavar/ ansvarleg søkjar:

Torj Sten

Tiltakshavar/ ansvarleg søkjar:

Bente Skare Sævi

Kommunen sin representant:

Eilin Houlison Molvik

Med helsing

Eilin Houlison Molvik  
rådgjevar

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

#### Vedlegg:

kartutsnitt gbnr 172\_7 kommuneplan

Nabo- og gjenboliste gbnr 172\_7

Avklaring i høve møte vedrørande gbnr 172\_7

KP Lindås kap 1 til 2\_tilogmed pkt 2.20

