



Gripsgård Bygg As

Referanser:
Dykkar:
Vår: 15/3909 - 16/2054

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

Dato:
27.01.2016

Møtereferat førehandskonferanse gbnr. 108/597

Referat frå førehandskonferanse – Gbnr.: 108/597 Lindås

Tiltak	Oppføring av bustad på eigedom gbnr. 108/597		
Tiltakshavar	Espen Hodnekvam og Malena Vabø (tilstede i møtet)		
Ansvarleg søkjar	Gripsgård Bygg AS		
Møtestad	Rådhuset, Kvernhusmyrane 41, 5914 ISDALSTØ		
Møtedato	Onsdag 27.01.16, kl 12.00		
Til stades i møtet:	Namn	Rolle	initialer
	Stian Gripsgård	Ansvarleg søkjar	SG
	Benjamin Hicks	Rådgjevar byggesak	BH
	Eilin H. Molvik	rådgjevar byggesak	EHM
	Linda Folkestad	rådgjevar Teknisk drift	LF

Førebuing	<p>Ønsker å bygge en bolig på en og en halv etasje. Grunnflate ca 100 kvadrat.</p> <p>Kommunen har i epost datert 17.11.15 etterspurt teikningsgrunnlag td. snitt, fasadar evt., planteikning og situasjonsplan i høve tiltaket, samt at det vert gjort greie for kva som er ønska avklart i møtet.</p>
Søkjar sin orientering om tiltaket	<p>(...)Det vi ønsker å få avklart er hva Bolig som kan bygges på denne Bolig tomten. Har tidligere sendt inn søknad til dere på en annen tomt i kommunen der boligen ble avvist på grunn skjøn. Så kunnen måtte velge seg en ny bolig. Derfor ønsker vi et møte påforhånd slik at vi kan få avklart dette før vi setter igang</p>



	søknadsprosessen.(...) Tiltakshavar har obsjon til kjøp av tomten.
Til orientering	På bakgrunn av motteken dokumentasjon kan kommunen berre gje generell rettledning innanfor bestemmelser i gjeldande kommuneplan.

Planstatus	Gjeldande – kommuneplan
Plannamn	Arealdelen av kommuneplanen 2011-2023 (KP) Planid.: 1263-200815 Planlagt rullering av KP: oppstart 2016
Føremål	Eigedomen ligg innanfor område sett av til bustadføremål
Planføresegner KP - Bustadføremål	<p>1.1 Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pbl § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål. Reguleringsplanen skal vise plassering av bygningar og anlegg, planerings-</p> <p>1.8 Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillе dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.</p> <p>1.9 For areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1, skal infrastruktur for veg, vatn, overvatn og avlaup sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området, slik at det vert etablert gode, heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det naudsynt, skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 4.</p> <p>1.15 For bustadhus er det krav om minimum 2 parkeringsplassar per buening.</p> <p>1.16 Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at bil kan snu på eigen grunn. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5. Må synast på situasjonsplan</p> <p>1.20 Nye tiltak skal innordne seg og tilpassast eksisterande bygg på eigedomen. Mindre tiltak skal ha same takvinkel og takform som hovudbygget. Det må vera tillate med knevegg ved yttervegg i bygg som ikkje skal nyttast til varig opphald. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6.</p> <p>1.22 Nye tiltak må ikkje skjemme verneverdige kulturminne eller kulturlandskap. Dersom kulturminne vert råka av tiltaket, skal saka leggjast fram for kulturminnestyresmaktene. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 7.</p> <p>2.1 Føremålet gjeld byggeområde sett av til bustader med tilhøyrande teknisk anlegg, garasje, uthus, vegar, parkering og anna fellesareal, jf. pbl § 11-7. nr. 1.</p>

	<p>2.4 For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: <u>Største gesimshøgde er 6,0 m og største monehøgde er 9,0 m, begge målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.</u></p> <p>2.5 I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av areal for leik og uteopphald som tilsvarer MUA = 200 m² per hovudbueining. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 5.</p>
Sakstype	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tiltaket krev dispensasjon frå 15 meter byggegrense frå vegmidte offentleg veg 2. Tiltaket krev reguleringsplan, evt. søknad som dispensasjon frå plankravet i KP sitt punkt. 1.1 3. Skildra tiltak er søknadspliktig etter plan- og bygningslova (pbl) § 20-1 jf. pbl § 20-3. 4. Bygging av ny avkjørsle er søknadspliktig etter pbl § 20-1. Det ligg føre avkjørsleløyve frå Teknisk drift i sak 15/1408. Det må sikrast privatrett til å bygge, drifte og vedlikehalde avkjørsle over eigedom gbnr. 108/494.
Krav til dokumentasjon/søknad	Framgår av byggesaksforskrifta (SAK10) § 5-4
Tiltaksklasse SØK	Tiltaksklasse 1 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.
Uavhengig kontroll	Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2.
Vatn- og avløp	<ul style="list-style-type: none"> • Det må sikrast privatrettsleg avtale med rette grunneigarar med omsyn til rett til å leggje-, drifte- og vedlikehalde leidningsnett som kryssar private eigedomar. Tilsvarande må på plass dersom ein kryssar kommunalveg eller kommunale eigedomar eller andre offentlege eigedommar. • Ved evt. påkøblig til kommunalt annlegg må det søkjast om og liggje føre løyve til påkobling ved søknad om byggeløyve.
Tilkomst	<p>Det er i vår sak 15/1408, vedtak datert 10.04.15 gjeve forlenging av avkjørsleløyve, sjå vedlegg.</p> <p>Kommunen eig ikkje grunnen som avkjørsle krysser, eigedom gbnr. 108/494, det må sikrast privat rett til å etablere avkjørsle før tiltaket kan godkjennast av kommunen.</p>

Terrenginngrep	<p>Det vert ikkje aktuelt med store forstøtningsmurar, bustaden må prosjekterast med saltak og med kjellar med mindre det ikkje er naudsynt med store terrenginngrep for å få til bustaden utan kjellar. Det vert nemnd at det kan vere aktuelt med forstøtningsmur i sør-vest i høye på inntil 1 meter.</p> <p>Så lenge ikkje terrenginngrepa er naudsynte med omsyn til plassering av bustaden og muren er lav og ikkje i stor utstrekning har vi per no ikkje innvending mot ein mindre mur.</p> <p>Vi har drøftet mulighet å grave av eigedomen ned til kote 72 moh. vi ser ikkje utfordring med dette så fremt det er innanfor ovenfornemnde punkt med omsyn til forstøtningsmurar, det vil då ikkje vere naudsynt med kjellar.</p>
----------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Visuelle kvalitetar	<p>I pbl§29-2 står det: <i>”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”.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Krav til estetikk/tilpassing i KP pkt. 1.20.
---------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Universell utforming	Byggtekniskforskrift (TEK10) har for nokre uteareal og bygg krav om universell utforming. For alle opparbeida uteareal og bygg er det krav i TEK10 som skal vera med på å gjera tiltaka brukbare. Forskriftskrava skal vera oppfylt.
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gebyr	9.1.2 Dispensasjon som gjeld arealformål i plan per/dispensasjon	kr. 9.200,-
	10.2.2 Basisgebyr for bygg for bustad/fritidsbustad	kr. 15.600,-
	10.2.9 b) Godkjenning av ansvarsrett pr føretak uten sentralgodkjenning	kr. 2.500,-

Det er gitt informasjon om:	<ul style="list-style-type: none"> • Saksgang etter plan- og bygningslova • Aktuelle prosjekteringsføresetnader, - Krav til søknadsdokumentasjon • Kommunen rår til at byggessøknader vert sendt inn elektronisk via postmottak@lindas.kommune.no
-----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 bør vera vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Merknader til innhaldet i referatet må meldast omgåande.

Gebyr

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

Kode	Skildring	Sum
10.1.1	Førehandskonferanse (2015)	Kr. 2.900,-

Gebyret skal vera betalt innan 30 dagar rekna frå fakturadato.

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.

Ansvarleg søkjar: _____

Tiltakshavar: _____

Kommunen sin representant – byggesak: _____

Med helsing

Eilin Houlison Molvik
rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Svar på søknad om forlenging av løyve til avkøyrsløse - gbnr 108597 Lindås
Vegrett Lindås
Kartutsnitt VA data gbnr 108_597
Naboliste gbnr 108_597

Kopi til:

Benjamin Hicks
Linda Folkestad

Mottakarar:

Gripsgård Bygg As