Sortland kommune
PLAN OG FORVALTNING

Dato:	19.10.2022	Deres dato:
Saksbehandler:	Rita Brekken	
Direkte telefon:	76 10 91 27	Deres ref.:
ArkivsakID:	22/3574	
JpostID:	22/27310	

Ingve Kanstad
Sjøvegen 37

8410 LØDINGEN

GNR. 13, BNR. 81 OG BNR. 84 - REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE FOR ENEBOLIG

Sortland kommune
BYGGESAK

Referat fra forhåndskonferanse

ArkivsakID: 22/3574

Gjelder

Eiendom:	**Adresse:**
13/ 81 og 84	
Tiltakshaver:	Jannicke Jenshagen
Ansvarlig søker:	Kanstad Trelast AS
Tiltak:	Enebolig

Møtet

Møtedato:	12.10.2022	**Referent:**	Rita Brekken

Deltakere:

Jannicke Jenshagen	Tiltakshaver
Ingve Kanstad	Ansvarlig søker
Rita Brekken	Byggesaksbehandler

Formålet med forhåndskonferanse etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-2 og byggesaksforskriften (SAK10) § 6-1, er å *«avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling»*. Møtet skal bidra til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket og bli gjort kjent med relevante krav og forutsetninger.

De avklaringene som blir gjort på forhåndskonferansen, er imidlertid ikke rettslig bindende og kan heller ikke påklages. Kommunen har ikke adgang til å gi noe forhåndstilsagn eller trekke andre konklusjoner om utfallet av byggesaken. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter, politiske vedtak og endrede rammebetingelser mv. kan føre til et annet resultat enn forventet i en konkret søknadsbehandling.

Referatet skal dokumentere de forutsetninger som er lagt til grunn, og danner grunnlag for videre behandling. Vi gjør oppmerksom på at referatet ikke kan gjengi i detalj alle tema som ble drøftet eller andre opplysninger som ble gitt. Referatet skal vedlegges eventuell byggesøknad som senere innsendes.

Grunnlaget for møtet

Bygningsmyndighetens opplysninger er basert på dokumentasjon mottatt før møtet og som er arkivert i saken. Det tas forbehold om betydning av eventuell dokumentasjon og nye opplysninger som fremlegges i møtet.

Planstatus

☒	Kommuneplanens arealdel	Arealformål/hensynssone:

LNFR-formål/hensynssone (hensynssonenavn H510_12)

☐ Kommunedelplan Byplan

☐ Reguleringsplan navn/vedtatt: Arealformål/hensynssone:

☒ Eiendommen er ikke detaljregulert

☐ Pågående planarbeid:

Viktige bestemmelser i gjeldende planer

Tema/§§	*Avvik*	*Merknader*
Plankrav *Estetiske retningslinjer for blåbyen - Skrift på blå bunn* *Retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland*	☐	
Tomteutnyttelse (BYA, BRA, byggehøyder, etc.)	☐	
Byggegrenser		
Uteoppholdsareal/MUA *Retningslinjer for sjøfronten*	☐	
Kulturminner/kulturmiljø/SEFRAK-registrert/verneverdig *Kommunedelplan for Kulturminner*	☐	
Parkering, trafikk og støy	☐	
Lekearealer *Retningslinjer for lekeareal og nærmiljøanlegg*	☐	
LNRF-formål	☒	Det tillates ikke etablering av nye eneboliger i LNRF-formål, jf. planbestemmelse § 5.1. Søknaden er dermed betinget av dispensasjon fra arealformålet.
	☐	
	☐	

Basert på mottatt dokumentasjon og opplysninger synes tiltaket å:

☐ Være i samsvar med gjeldende plan, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4

☒ Være avhengig av dispensasjon fra gjeldende plan, jf. pbl. kap. 19

☐ Avvike så mye fra gjeldende plan, at det må startes reguleringsprosess, jf. pbl. kap. 12

Deling

☐ Tiltaket forutsetter deling/sammenføyning av eiendommene

Viktige bestemmelser i plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift (TEK17)

(OBS: oversikten er kun veiledende og ikke komplett for alle saker)

Pbl. §§	**TEK17 §§**	**Tema/krav/merknader**	**Avvik**
27-1 27-2 27-3	Kap. 13 Kap. 15	Vann og avløp Vann, avløp og overvann skal sikres. Tilkoblingstillatelse ved offentlig tilknytning kreves før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest	**X**

Forurensnings-forskriften kap. 15		Erklæring om rettighet i fast eiendom kreves ved ledninger over annen manns grunn Utslippstillatelse ved privat tilknytning til avløp kreves ved nytt og vesentlig økning Fettutskiller (kafe/restaurant mm.) eller oljeutskiller (bensinstasjoner, verksteder mm.)	X
27-4		Adkomst/veirett Tillatelse fra Nordland Fylkeskommune kreves ved anlegging, endring eller utvidelse av eksisterende avkjørsel fra fylkesvei I uregulerte områder, uavhengig av byggegrenser i kommuneplan, kreves tillatelse fra Statens vegvesen for plassering av bygg nærmere fylkesvei enn 50 m Erklæring om rettighet i fast eiendom kreves ved adkomst over annen manns grunn	X X
27-5		Fjernvarmeanlegg/tilknytningsplikt	
28-1 28-2	Kap. 7 Kap. 9	Byggegrunn, miljøforhold – sikringstiltak Geoteknisk vurdering av kvikkleireskredfaren Avfallsplan Tiltaksplan for forurenset grunn Miljøsaneringsbeskrivelse	X
28-7	Kap. 8	Uteareal Kvalitet, universell utforming Uteoppholdsareal Parkeringsplass, kjøreatkomst Gangadkomst	
29-1 29-2	8-3 Kap. 12	Utforming av tiltak – visuelle kvaliteter Estetikk, terrengtilpasning Planløsning	
1-1 29-3	Kap. 8 Kap. 12	Universell utforming/tilgjengelighet Krav om heis	
29-4	8-3	Plassering av tiltak Terrengprofiler – tiltakets høyde Avstand til nabogrense – nabosamtykke eller dispensasjon Avstand til veg	
29-5 29-6	Kap. 12 Kap. 13 Kap. 14	Tekniske krav – miljø og helse Romhøyder Radonsperre Lys og utsyn	

		Bodareal	
29-5	Kap. 11	Brannsikkerhet Rømningsveier Brannkonsept Adkomst for brannvesenet	
31-2		Tiltak på eksisterende byggverk og fravik fra TEK17	

Andre forhold/bestemmelser som er drøftet i forhåndskonferansen

Forhåndskonferansen har vært på uttalelse til Sortland kommune (heretter SK) Kommunalteknikk VA. Nedenfor er uttalelsen gjengitt:

> *Det er ikke kommunalt avløp i området. Må ev etablere godkjent slamavskilleranlegg eller eget renseanlegg.*
>
> *Vanntilkobling vil være mer enn 400m unna.*
> *Vanntrykk i tilkoblingspunkt på kommunal ledning, skal være minst 3 bar iflg. forskrift. Kravet oppfylles. Da ledningen er lang, og noe høydeforskjell, mistenker jeg at vanntrykket i bolig KAN bli lavt.*

Forhåndskonferansen har vært på uttalelse til SK Landbruksmyndighet. Nedenfor er uttalelsen gjengitt:

> *Begrepet jordbruksproduksjon, slik det fortolkes etter jordloven § 9, dekker primeært planteproduksjon i jord- og hagebruk der jorda blir brukt som vekstmedium, men også nødvendige bygninger for jordbruksdrifta, samt våningshuset.*
>
> *Gnr. 13, bnr. 81 og 84 er uten bebyggelse, og oppføring av våningshus vil derfor dekkes av begrepet jordbruksproduksjon slik det fortolkes etter jordloven § 9. Behandling etter jordloven vil derfor ikke være nødvendig. Det samme gjelder anlegg av adkomstvei over dyrka eller dyrkbar jord.*
>
> *Våningshus og adkomstvei bør likevel, i den grad det er hensiktsmessig og mulig, plasseres på annet areal enn fulldyrka jord. I følge AR5 og kartlaget dyrkbar jord er praktisk talt hele eiendommen enten innmarksbeite eller dyrkbar jord, men det er et mindre område lengst sørøst på 13/81 + øverste del av 13/84 som hverken er innmarksbeite eller dyrkbar jord.*
>
> *Det vises til rundskriv M-2/2021 fra Landbruks- og matdepartementet, kapittel 4.3.*

Det fremkom i møtet at det var ønskelig å søke om dispensasjon fra plan først, før en gikk videre med selve byggesøknaden. Vi informerer om at dispensasjonssøknaden skal være godt begrunnet. Vedlagt følger en dispensasjonsveileder. Søknaden skal nabovarsles og fullstendig naboliste kan fås av Servicetorget.

Det informeres en dispensasjonssøknad kun tar for seg avviket fra plan. Dette innebærer at forhold tilknyttet vei, vann og avløp mv. tas i selve byggesøknaden.

Tiltaket skulle ha egen brønn. Imidlertid, er uttalelsen til SK Kommunalteknikk VA lagt ved, dersom det skulle være av interesse.

Samordning mot andre myndigheter og etater, jf. pbl. § 21-5 og SAK10 § 6-2

Tiltakshaver/søker må i forbindelse med søknaden innhente uttalelse/samtykke fra:

☐	Arbeidstilsynet	☐	SK Kommunalteknikk VA	☐	SK Kommunalteknikk vei
☐	Riksantikvaren	☐	Fylkeskonservatoren	☐	Statens vegvesen

☐	Havnevesenet	☐	Klima- og forurensn.dir.	☒	Nordland fylkeskommune
☒	SK Forurensningsmyndighet	☐	SK Jordlovmyndighet	☐	

Bygningsmyndigheten må sannsynligvis sende saken på høring til:

☒	Statsforvalteren	☒	Nordland Fylkeskommune	☐	Fylkeskonservatoren
☐	Helsemyndighetene	☐	Brannvernmyndighetene	☐	Avinor
☐	Reindriftsmyndighet	☐	Sivilforsvaret	☐	Mattilsynet
☐	SK Jordlovmyndighet	☒	Forurensningsmyndighet	☐	Statens vegvesen

Søker kan selv forelegge saken for berørte myndigheter

Ansvar og tiltaksklasse, jf. pbl. kap. 22 og 23 og SAK10 kap. 12 og 13

Der tiltakshavers ansvar ikke videreføres til ansvarlige foretak, har vedkommende selv ansvaret for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansvarlig søker skal melde fra til kommunen ved mangler, endringer og opphør av ansvarsretter.

Kommunen godkjenner tiltaksklasser etter forslag fra ansvarlig søker, jf. SAK10 § 9-3. Basert på kompleksitet, vanskelighetsgrad og mulige konsekvenser mangler og feil kan få for helse, miljø og sikkerhet, inndeles tiltaket sannsynligvis i tiltaksklasse:

☒ 1 ☐ 2 ☐ 3

Kontroll av tiltak, jf. pbl. § 24-1 og SAK10 §§ 14-2 og 14-3

Det kreves uavhengig kontroll av:

☒ Fuktsikring av våtrom

☒ Lufttetthet

☐ Bygningsfysikk

☐ Konstruksjonssikkerhet

☐ Geoteknikk

☐ Brannsikkerhet

Det kreves etter kommunens vurdering uavhengig kontroll av:

☐

Krav til dokumentasjon i søknaden

Søknad om midlertidig tillatelse til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 skal inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. SAK10 kap. 5.

☒ Det er informert om aktuelle rammeforutsetninger og saksgangen etter plan- og bygningsloven med forskrifter.

Saksbehandlingstid

Utenom ev. politisk behandling, er lovbestemt saksbehandlingstid:

Ett-trinnsbehandling:	☐	3 uker	☒	12 uker	
To-trinnsbehandling:	☐	Rammesøknad 12 uker	☐	Søknad om igangsettelse 3 uker	

Behandlingsgebyr, jf. gebyrforskrift for plan- og byggesaker

Dersom søknaden inneholder flere tiltak betales høyeste tiltakssats av de omsøkte tiltak.

Type	Pris
3.3 Politisk dispensasjon fra arealformål, som krever ekstern høring	8 700,-
5.3.4 Enebolig gebyrlegges ift. tiltakets bruksareal	

Gebyrforskriften finnes her: https://www.sortland.kommune.no/_f/p4/id8d799d3-1f65-403b-9f45-

713f445bc653/gebyrforskrift-byggesak-regulering-og-forurensingsforskriften-2021.pdf.

Dersom en sak avbrytes/trekkes før vedtak treffes betales 50 % gebyr.

Den gebyrpliktige kan søke om reduksjon av gebyr til rimelig nivå, dersom gebyret beregnet etter forskriften medfører et urimelig høyt gebyr i forhold til kommunens arbeid og kostnader med saken, eller av andre grunner.

Vedlegg

-

Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saks nr. 22/3574.

Med hilsen

Rita Brekken
Byggesaksbehandler/rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert

Kopi til:
Jannicke Jenshagen Revhaugveien 12 8406 SORTLAND

Vedlegg:
Dispensasjon_veiledning (003)