

Svalbu AS
Jon Trygve Berg
Kjendalslia 21
5225 NESTTUN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/977 - 22/23510

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
03.05.2022

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 355/14 Skjelanger

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.

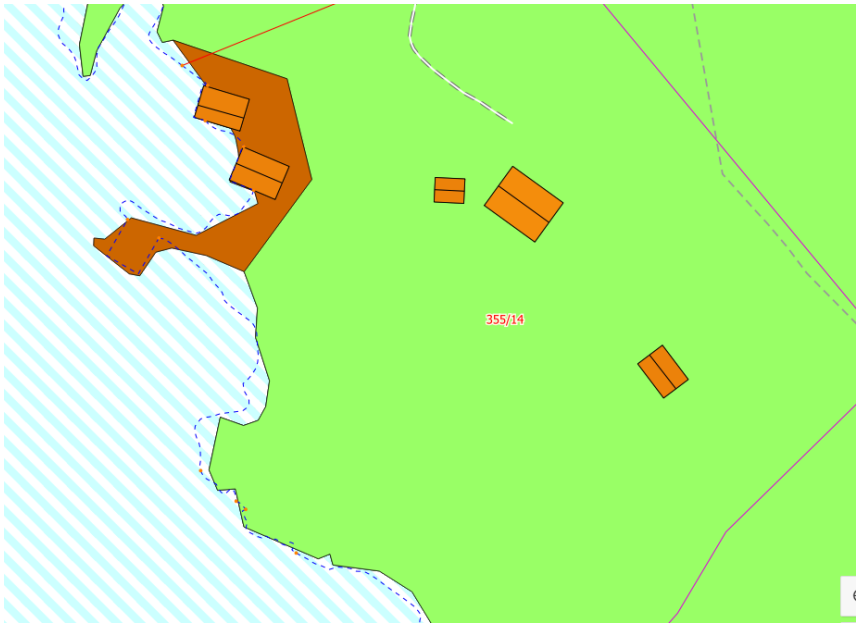
Orienteringa er gjeve på bakgrunn av dei opplysningane som er sendt inn i forkant og/eller lagt fram i møte. Vi gjer merksam på at endring i plangrunnlag, merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid 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 slutførast 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. Alver kommune si gebyrforskrift.

Tiltak	Våningshus, driftsbygning, uthus og naust Gbnr: 355/14
Tiltakshavar	Svalbu AS
Ansvarleg søker	Harris Advokatfirma AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	Klikk her for å skrive inn en dato., kl.

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå kunde: Jon Trygve Berg, Svalbu AS Marianne Aadland Sandvik, Harris Advokatfirma AS Frå kommunen: Josep Gayrbekov Larissa Dahl
Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket	Eigedomen er uregulert, men satt av til landbruk-, natur- og friluftsmål og naustformål i kommunedelplanen for Meland. Den består av våningshus, driftsbygning, uthus og tre naust. Grunneigar ønskjer å vedlikehalde og oppgradere bygningane, og ønskjer ei avklaring med kommunen om kva tiltak som eventuelt krev søknad og/eller dispensasjon etter plan- og bygningslova. 



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 offentlig veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: ☒ Fasadar og planløyning før endring ☒ Fasadar og planløyning 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:
---------------------------	---

Plangrunnlag		
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter	☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	KP for Meland	
Føremål	LNF/Naust	

Vurdering/merknad:	Planlagde tiltak: - Hovudhus (registrert som fritidshus) – fasadeendring og innvendig rehabilitering Innvendig renovering, skifte vinduer til opphavleg stil (frekhaugvinduer)
---------------------------	--



Vurderingar:

Innvending renovering skal i utgangspunktet gå fint utan søknad eller dispensasjonar.

Omfattande rehabilitering kan utløyse søknadsplikt jf. § 20-1(1)b) som igjen kan utløyse krav om disp. frå LNF og byggegrense sjø. Dette må ansvarleg søker gjere ein vurdering på.

Fasadeendring er søknadspliktig jf. § 20-1 bokstav c.

Treng ikkje dispensasjon frå LNF eller byggegrense mot sjø.

- Anneks

Endre til drivhus, tradisjonell byggestil, glassvegger. Beholde grunnmur og deler av bærestruktur.



Vurderingar:

Riving og oppføring av nytt bygg er ikkje søknadspliktig viss en held seg innanfor krava i 20-4 jf. SAK 4-1 slik som storleik, høgde, avstand til anna bygg m.m.

Tiltaket krev og disp. frå LNF og byggegrense sjø

Utbedre uteplass over drivhus

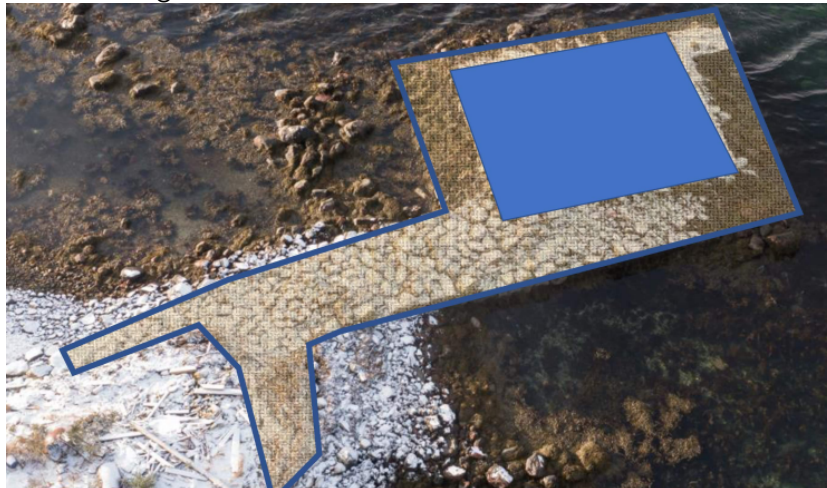
Planert uteplass – underlag singel



Vurderingar:

mindre planering krev ikkje byggesøknad jf. SAK10 § 4-1(1)(f)pkt.7 men krev disp. frå LNF og byggegrense sjø

- renovere eksisterande molo/kai
stein/betong med trefront



Vurdering:

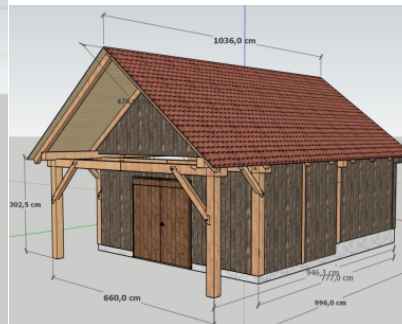
Rehabilitering av kai/molo er søknadspliktig tiltak 20-1(b) og utløyser ansvarsrett. Plankravet slår og inn her.

Søker reiste spørsmål om ikkje kommunen kunne vurdere det som eit søknadspliktig tiltak utan ansvarsrett etter § 20-4(e) tiltak. Bokstav e opnar for å unnateke *andre mindre tiltak* en det som er nemnt i bokstav a til d. «*Mindre tiltak*» er i følgje førearbeida meint å fange opp enkle og ukompliserte tiltak av mindre betydning, som ikkje vil krevje bistand frå profesjonelle aktørar.

Reparasjon av kai/molo må prosjekterast og utformast slik at det ikkje tek skade under stormflo og anna naturpåkjenning, og kan difor ikkje reknast som eit enkelt og ukomplisert tiltak.

Tiltaket er elles i samsvar med arealføremålet (naust NA_13) så lenge en held seg innanfor føremålsgrensen.

- Naust # 1, 2 og 3



Vurdering:

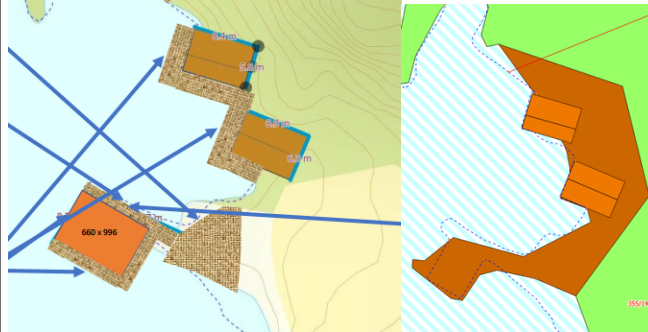
KP sine krav til utforming av naust vil slå inn her (krav til høgde, BRA, takvinkel m.m. - sjå blant annet KP 1.6.14)

- **Naust** skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller i rekke. Eventuelt loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal. Knevegg på loft er ikkje tillate. Mønehøgda kan vere inntil 5,0m målt frå gjennomsnittlig planert terreng. Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate. Naust skal ha saltak med ein takvinkel mellom 35° og 45°. Tilhøvet mellom høgde og breidde kan maksimalt vere 1:1

Dersom ein ved oppføring av nye naust held seg innanfor KP sine føresegner, utløyser det ingen søknadsplikt jf. pbl. § 20-4.

I motsett fall vil tiltaket utløyse søknadsplikt jf. § 20-1 (a) og krevje dispensasjon frå utformingsreglane (KP 1.6.14) og frå plankravet.

- Kaifront for naust 1 og 2



Vurdering:

Tiltaket ligg i «kombinerte formål i sjø» FOFE

Vil vere søknadspliktig tiltak jf. 20-1 (a) og krevje dispensasjon frå arealformål og plankrav.

Utfylling i sjø krev løyve frå Statsforvaltaren etter foruresningsloven

- Permanent drenering



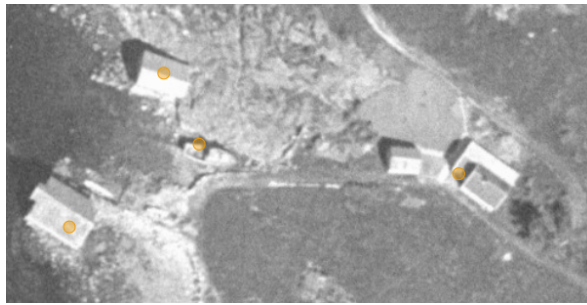
Vurdering

lokal drenering SAK10 § 4-1(1)(f)pkt. 9 – ikkje søknadspliktig
krever ikkje disp frå byggegrense mot sjø jf. KP pkt. 1.6.1

Krev dispensasjon frå arealføremål LNF

- mellombels anleggsveg (3 år)





- Anlegg av veg (lenger enn 2 år) 20-1 (I) vil utløyse søknadsplikt og plankrav. Krev også dispensasjon frå LNF og byggegrense sjø.

- midlertidig anleggsveg (inntil 2 år) jf. 20-4(c) er søknadspliktig, og må vurderast etter pbl. § 30-5 i staden for dispensasjon. Slikt tiltak utløyer ikkje plankravet.

- mindre vesentleg reparasjon av eksisterande sti utløyer ikkje søknadsplikt eller plankrav. Krev ikkje dispensasjon frå LNF og byggegrense sjø.

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Alver kommune

V/Plan og byggesak

Postboks 4

5906 Frekhaug

Elektronisk

post@alver.kommune.no

Med vennleg helsing

Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande

Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Harris Advokatfirma AS

Svalbu AS

Postboks 4115 Sandviken

Kjenndalslia 21

5835

5225

BERGEN

NESTTUN