Q-5

[redacted]

Plan og byggesak

Frode Stubseid
Øvsttunlia 24 A
5223 NESTTUN

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Anne Lise Molvik	08.05.2020
Vår: 20/8642 - 20/24533	anne.lise.molvik@alver.kommune.no	

Referat fra førehandskonferanse - gbnr 67/3 Haukås

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. Alver kommune si gebyrforskrift.

Tiltak	Førehandskonferanse gbnr 67/3 Haukås
Tiltakshavar	Frode Stubseid
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Telefonmøte
Møtedato	09.05.2020, kl. 09.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frode Stubseid – tiltakshavar Anne Lise Movik – Alver kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Det er ønskje om å riva eksisterande fritidsbustad og føra opp ny, evt. oppføra tilbygg/påbygg eller anneks til eksisterande fritidsbustad. Det er lagt ved teikningar over to aktuelle fritidsbustadar og bilete og planteikning over eksisterande fritidsbustad. Teiknigar over aktuelle fritidsbustadar er å vurdera som døme. Det er i telefonsamtale opplyst at eigedomen har vassforsyning via privat brønn som er felles med hovudgrunneigar i området. Bygget har i dag utedo, men det er ønskjeleg å etablera vassklosett i nytt bygg. Eigedomen har tilkomst via eksisterande traktorveg.

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 Ikkje alle krav er aktuelle ved oppføring av fritidsbustad ☐ 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

☐	Arbeidstilsynet
☐	Direktoratet for mineralforvaltning
☐	Brannvesen
☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve
☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
☐	Havnestyresmakt - Kystverket
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet
☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
☐	Kyrkjeleg styresmakt
☐	Luftfartstilsynet
☒	Kulturminne – Fylkeskommunen Alle søknader innanfor eigedomar med status som LNF-spreidd skal sendast til kulturminnestyresmakt for vurdering, jf. føresegn 3.4.7
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
☐	Sivilforsvaret
☐	Vegstyresmakt – Kommunal Dersom tiltaket krev avkøyringsløyve
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
☒	Anna Søknadar om dispensasjon frå arealføremål og føresegner vil verta send på høyring til regionale styresmakter.

Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Kommuneplan for Lindås 2019-2031
Føremål	LNF-spreidd fritidsbustad, jf. føresegn 3.4.7 og 3.4.4 c) Tiltaket ligg innanfor omsynssone landbruk H510_oL35 og omsynssone kulturmiljø H570_oK06 som er den indre farleia
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25 % BYA Samla bruksareal for fritidsbustad skal ikkje overstiga 150 m^2 ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føl av plan- og bygningslova § 29-4 ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Krav til parkering – føresegn 2.6.5 Krav til etablering av minimum 1 og maksimum 2 parkeringsplassar. Parkeringsplass skal etablerast i gangavstand til eigedomen. Indre farleia – føresegn 4.2.4 b) Omsynssona kulturmiljø omfattar område med kulturminne og kulturmiljø av særskild verdi og som skal ivaretakast for framtida. Det skal takast særskild omsyn til landskap og kulturminne. Ved etablering av tiltak på eigedomar som ligg i omsynssona skal søknaden sendast på høyring til fylkeskommunnen for vurdering.
Rekkjefølgjekrav	

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan for følgjande føremål/ føresegner: Riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny krev dispensasjon frå arealføremålet. Etablering av anneks er i strid med plan. Andre dispensasjonar kan vera aktuelle dersom føresegner gitt i planen vert overskride. ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Kommunen vil vera positiv til ein dispensasjon for riving av eksisterande fritidsbustad og oppføring av ny dersom ny fritidsbustad vert oppført i tråd med kommuneplanen for Lindås 2019 – 2031.

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/avtale til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Nytt utslepp frå eigedomen krev søknad og løyve. Dersom det skal installerast vassklosett vil det verta sett krav om at avløpet skal reinsast i minireinseanlegg. Dersom avstand til køyrbar veg som kan nyttast for slamtømming er meir enn 100 meter og løftehøgd ved tømming er meir enn 8 meter må det etablerast reinseanlegg som ikkje krev slamtømming. Dersom det skal nyttast forbrenningstoalett, eller anna avløpsfritt toalett, vert det sett krav til at gråvatnet vert reinsa i prefabrikert gråvassreinseanlegg.

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 gjerast greie for tilkomst og vegrett. Dersom avkøyringsløyve frå kommunal veg ikkje ligg føre, må det sendast inn søknad.

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, jf. føresegn 2.7.2 som er generell bestemmelse om estetikk. Sjå elles omsynssone kulturmiljø der estetikk og tilpassing er sentrale.
Vurdering/merknad:	

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	Kulturmiljø den indre farleia
Høgspentline	
Privatrettslege forhold	Må dokumentera nødvendige rettar på privat eigedomen i forhold til tilkomst, vassforsyning og avløpshandtering.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Riving av eksisterande hytte og oppføring av ny vil krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet. Det vil verta sett vilkår i samsvar med føresegna for LNF-spreidd. Kommunen vil vera positiv til å gje dispensasjon dersom ny

	fritidsbustad vert oppført i tråd med kommuneplanen for Lindås 2019 – 2031. Tilbygg og påbygg innanfor rammene som er gitt for utbygging innanfor områda for LNF-spreidd fritidsbustad er kurant. Planen opnar ikkje for oppføring av anneks på eigedomen. Det må ved innsending av søknad gjerast greie for tilkomst, vassforsyning og avløpsløysing for eigedomen. Nytt utslepp frå eigedomen krev søknad og løyve. Dersom det skal installerast vassklosett vil det verta sett krav om at avløpet skal reinsast i minireinseanlegg som ikkje krev slamtømming dersom vilkåra i slamtømmeforskrifta ikkje kan oppfyllast. Dersom det skal nyttast forbrenningstoalett, eller anna avløpsfritt toalett vert det sett krav til at gråvatnet vert reinsa i prefabrikert gråvassreinseanlegg. Kommuneplanen for Lindås 2019 – 2031 finn de på kommunen sine heimesider. Lenke finn du her.

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik — Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik — Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:
Frode Stubseid Øvsttunlia 24 A 5223 NESTTUN

Mottakarar:
Frode Stubseid Øvsttunlia 24 A 5223 NESTTUN