ALVER
KOMMUNE

Mathias Davidsen
Nordnesveien 42
5005 BERGEN

Referansar:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Larissa Dahl	02.11.2022
Vår: 22/7157 - 22/82588	larissa.dahl@alver.kommune.no	

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 38/19 Hodne

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: 38/19
Tiltakshavar	Mathias Davidsen
Ansvarleg søkjar	Mathias Davidsen
Møtestad	Rådhuset i Meland
Møtedato	02.11.2022, kl.9

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Mathias og Rikke Davidsen- tiltakshavare; Larissa Dahl – Byggesak avd. Alver kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Bruksendring av hytte til heilårsbustad, nybygg-garasje med verkstad på over 70 m2 på gbnr 38/19 Hodne

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

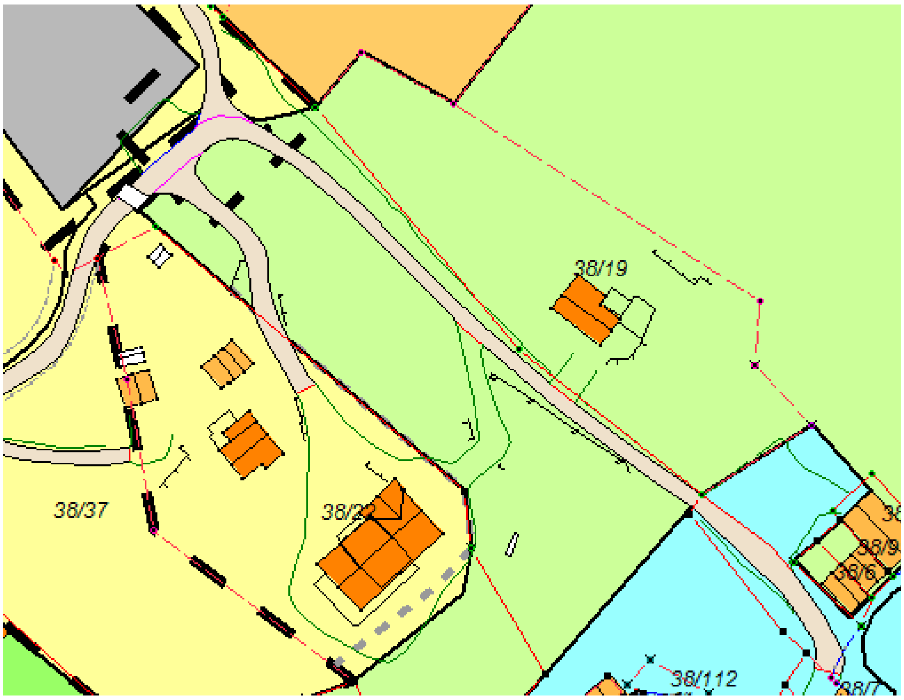
Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2 Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	See list below. Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

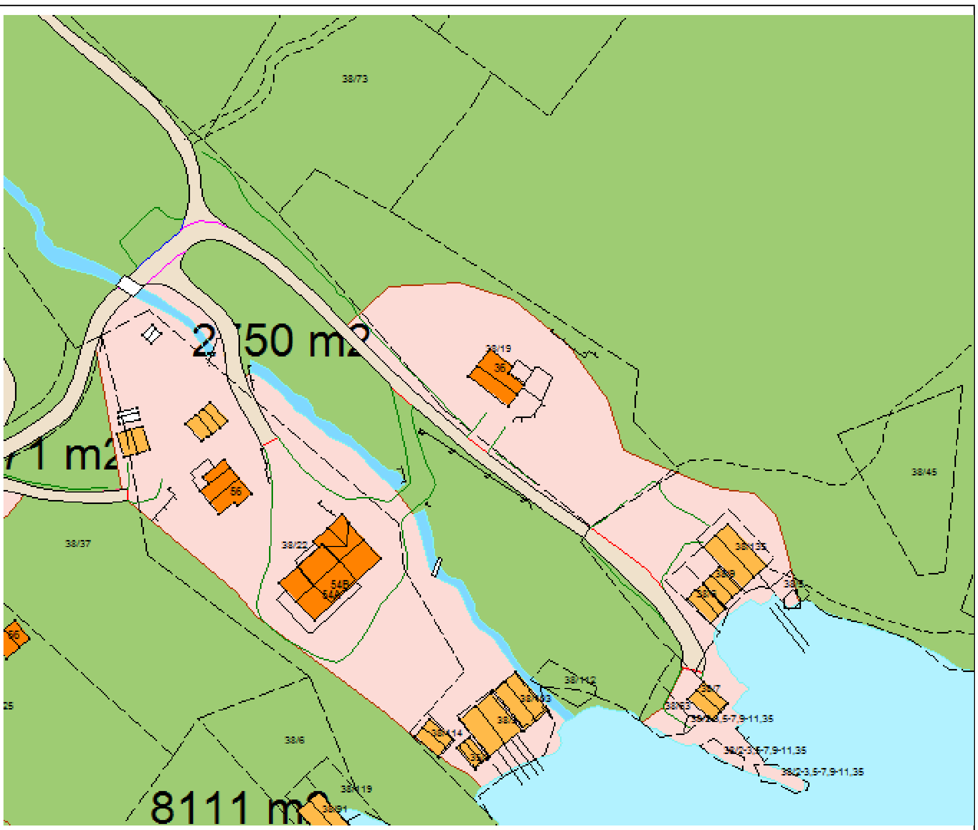
☐	Arbeidstilsynet
☐	Direktoratet for mineralforvaltning
☐	Brannvesen
☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren
☒	Friluftsstyresmakt – Kommunal, fylke
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
☐	Havnestyresmakt - Kystverket
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet
☒	Jordlovsstyresmakt – Kommunal, Statsforvaltaren
☐	Kyrkjeleg styresmakt
☐	Luftfartstilsynet
☐	Kulturminne – Fylkeskommunen
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
☐	Sivilforsvaret
☒	Vegstyresmakt – Kommunal
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
☒	Anna- dispensasjon- Statsforvaltaren i Vestlandet og Vestland fylke

Plangrunnlag				
Planstatus	☒	Kommunedelplan	☐	Pågåande planarbeid
	☐	Reguleringsplan	☐	Områderegulering
	☐	Utbyggingsplan	☐	Detaljregulering
	☐	Omsynssoner	☐	Bygge- og deleforbod
	☐	Uregulert	☐	Energipolitisk handlingsplan

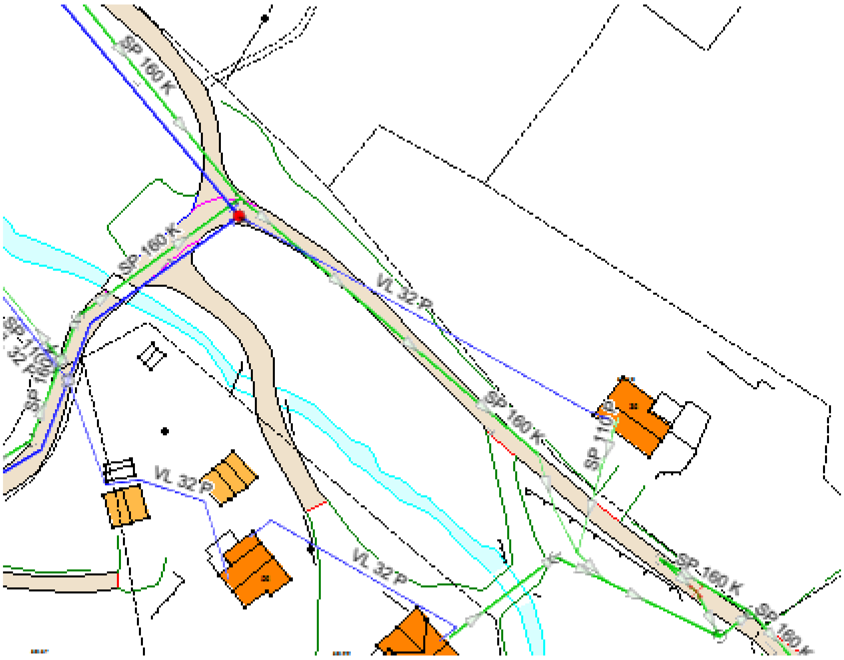
	☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	KDP Lindås kommune 1263-201805
Føremål	LNF- spreidd fritidsbustad føremål (landbruk-, natur- og friluftsføremål) tabell B – eksisterande bygd hytte. Ved bruksendring skal det søkjast dispensasjon frå LNF-føremål.
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BYA (bygd areal på tomta) for bustad og samla bruksareal ikkje over 400 m2 Ved oppføring av garasje til eksisterande hytte i LNF-spreidd pkt.3.4.4 b, c)- sjå pkt.2.2.1 i KDP Lindås- garasje på under 70 m2 BRA og BYA og innafor 25% BYA og innafor 150 m2 for hytteeigedommen, krev garasje ingen dispensasjon ved plassering meir enn 100 m frå sjøen ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: 9 m møne- og 8 meter gesimshøgd i PBL §29-4 ☒ Byggegrense/byggelinje: §1-8 (100-meters belte mot sjøen) bruksendring ☒ MUA (minste uteopphaldsareal): 200 m2 m per bueining ☐ Krav til møneretning/takform: ☒ Krav til parkering: 2 plass min. ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: TEK17 fritak frå krav må søkjast om tiltaket skal ikkje tilfredsstille standard
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: (lim inn aktuelle rekkefølgjekrav)
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommunedelplan for Lindås for følgjande føremål/føresegner: LNF-område- vist med grønt, som grensa mot friluftsområde FB8- vist med blått på plankartet

eller saman med byggeløyve.	 ☒ Plan- og bygningslova: §1-8 forbod mot tiltak i 100-meters belte for bruksendring frå hytte til bustad ☐ Forskrifter: TEK17 ☐ Vedtekter: ☐ Anna: vegtilkomst over gbnr 38/6- krev samtykkje. Garasje med BRA/BYA på over 50 m2 må stå 4 meter frå nabogrense. Gardskart viser skogsområde der garasje skal oppførast. Hytte ligg i bygd område

	
Vurdering/merknad:	[skriv inn kva som vart diskutert ift. dispensasjon, eventuelle signal om positiv/negativ]

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. Det skal søkjast til samferdsel, veg-, vatn og avløps avd. om tilkopling av heilårsbustad til kommunalt vatn og kloakk før rammeløyve/eitt-trinnssøknad kan gjevast. Det skal søkjast om tilkopling til vatn i garasje.

	 ☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	(fyll inn ift. dialog i møte)
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 38/6 ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Bruksendring krev utvida bruk av avkøyrsle frå kommunal veg, som søkjast hos Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdelinga i Alver kommune før rammeløyve kan gjevast Ny avkjørsler evt. parkeringsplassar må tas med i søknad om dispensasjon frå LNF-føremål.

Oppretting og endring av eiendom

Oppretting og endring av eigedom må ikkje gjerast på en slik måte at det oppstår forhold som er i strid med reglane i pbl, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring må ikkje gjerast sånn at det blir oppretta/endring av tomtar som er ueigna til det føremålet eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	☒ Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ☒ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: ☒ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

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 føresegner.
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	
Høgspentline	
Privatrettslege forhold	Vegrett, leidningar over anna mannsgrunn – ligg føre
Avstand til kommunalt	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4.

leidningsnett	Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Dispensasjonar: PBL §19-2, §1-8. Fritak frå TEK17 må søkjast med grunngjeving. Det skal ordnast med tilkomst, VA-tilkopling for bustad. Samtykkje frå eigar av gbnr 38/6 for vegrett og køyringa over hans grunn må innhentast.

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Mathias Davidsen	Nordnesveien 42	5005	BERGEN