ALVER
KOMMUNE

Mette Kyed Thorson
Kvalen 16
5955 LINDÅS

| Referanser: | Saksbehandlar: | Dato: |
|---|---|---|
| Dykkar: | Eilin Houlison Molvik | 30.03.2023 |
| Vår: 23/2084 - 23/18349 | eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no | |

# Møtereferat førehandskonferanse - gbnr 109/23 Saltnes

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: 109/23 |
| **Tiltakshavar** | Mette Kyed Thorson |
| **Ansvarleg søkjar** | Mette Kyed Thorson |
| **Møtestad** | Kommunehuset Frekhaug |
| **Møtedato** | 28.03.2023, kl.12:30 |
| **Til stades i møtet frå kunde og kommune** | Tiltakshavar: Mette Kyed Thorson og Jon Thorson<br><br>Frå kommunen:<br>Eilin H. Molvik og Anne Lise Molvik, Rådgjevarar Plan og byggesak |

| **Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket** | Sjå tinging av førehandskonferansen i heilskap. Det er i tinging spesifikt bede om at det vert avklara følgjande:<br><br>Tiltakshaver ønsker tilbakemelding i forhåndskonferansen på følgende spørsmål:<br><br>- I KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden § 4.7 står det hva som kan gis dispensasjon for på «fritidseigedoman». Er det her forskjell på fritidseigedomar og tomter som er definert som LNF spreidd fritidsbustad, opplistet i vedlegg B? Er gbnr 109/23 ikke en fritidseigedom?<br><br>Svar: Eigedom gbnr 109/23 er rekna som LNF-føremål og ikkje fritidseigedom, og er ikkje med i vedlegg B. Tiltak på eigedomen krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå arealføremålet LNF, pkt. 4.7 vil vert retningsgjevande for eigedomen.<br><br>- Hva menes med følgende paragraf i KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden: § 1.29 Eksisterande dokumentert lovlege bygg og anlegg i planområdet vert erstatta med tilsvarande bygg og anlegg med same funksjon og storleik. Betyr det at man kan erstatte med tilsvarende bygg og anlegg?<br><br>Svar: Dette er ei retningsline som gjeld generelt for heile KDP. Eigedom gbnr 109/23 er avsett til LNF-føremål, alle tiltak på eigedomen vil krevje at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå arealføremålet, men pkt. 1.29 vil tale til fordel for evt tiltak på eigedomen.<br><br>- Bør vi søke om rivning av trekonstruksjonen helt til grunnmuren (ikke selve grunnmuren!) for å være på den sikre siden og kunne ta hensyn til evt. eksisterande råteskader som blir oppdaget, eller vil det bli en utfordring i forhold til å få lov til å bygge hytten opp igjen i LNF område?<br><br>Svar: Eit kvart tiltak på eigedom gbnr 109/23 vil krevje at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå LNF-føremålet og frå byggeforbodet langs sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8. Vår handsaming av ein søknad avheng av uttale frå blant anna statsforvaltaren. De vil måtte ta stilling til kva det faktisk ønskjer å etablere på eigedom og satse på det.<br><br>- Kan vi søke om ny kai til Alver kommune, eller bør vi innhente uttale far Bergen og omland havnevesen før vi sender byggesøknaden til kommunen?<br><br>Svar: Ein kan alltid sende søknaden over til høyringspartar på eige initiativ og innhente førehandsuttale, kommunen sender uansett søknaden på høyring når vi får den inn.<br><br>- Vil kommunens VA avdeling legge føringer for at det skal brukes |
|---|---|

| | |
|---|---|
| | andre vann- og avløpsløsning enn den som er nevnt som Alternativ 3, i teksten over?<br><br>Svar: Vi har konferert med avd. Miljø og tilsyn og avdeling for samferdsle, veg, vatn og avløp. Begge avdelingar tilrår at det vert søkt om tilkobling slik som i alternativ 1 i tinging av førehandskonferanse. Per no er det ikkje kravd påkobling til kommunalt VA, men anbefalt. |

| **Sakshandsaming** | |
|---|---|
| **Sakstype** | ☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3<br>☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4<br>☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5<br>☒ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6<br>☒ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1 |

| | |
|---|---|
| **Tiltaksklasse SØK** | ☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3<br><br>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.<br><br>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:<br>☐ Det er sett anna byggegrense i plan<br>☒ Det vert søkt om dispensasjon<br>☒ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b<br>☐ 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.<br>Krav til innhald er til dømes:<br>• Målsatt med ytre mål<br>• Vise avstand til nabogrense<br>• Vise møneretning<br>• Vise byggegrenser<br>• Vise avstand til midtline til offentleg veg<br>• Vise murar/terrenginngrep<br>• 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:<br>☒ Fasadar og planløysing før endring<br>☒ Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert |

| | |
|---|---|
| **Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2**<br><br>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. | ☐ Arbeidstilsynet<br>☐ Direktoratet for mineralforvaltning<br>☐ Brannvesen<br>☒ Forurensningsstyresmakt – Kommunal<br>☐ Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren<br>☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal<br>☒ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen<br>☐ Havnestyresmakt - Kystverket<br>☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste<br>☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet<br>☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal<br>☐ Kyrkjeleg styresmakt<br>☐ Luftfartstilsynet<br>☒ Kulturminne – Fylkeskommunen<br>☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum<br>☐ Sivilforsvaret<br>☐ Vegstyresmakt – Kommunal<br>☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen<br>☒ Anna- Statsforvaltaren<br><br>Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter. |

| **Plangrunnlag** | | |
|---|---|---|
| **Planstatus** | ☒ Kommuneplan<br>☐ Reguleringsplan<br>☐ Utbyggingsplan<br>☐ Omsynssoner<br>☐ Uregulert<br>☐ Lokale vedtekter | ☐ Pågåande planarbeid<br>☐ Områderegulering<br>☐ Detaljregulering<br>☐ Bygge- og deleforbod<br>☐ Energipolitisk handlingsplan<br>☒ Anna |
| **Plannamn** | Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden/planid 1263-200810<br><br>Forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine Verneområde i Alver og Austrheim kommunar, Vestland fylke. | |
| **Føremål** | LNFR føremål, gjeldande for eigedomen vert kap. 4 og retningsline for grad av utnytting gjeve for fritidsbustadar i område avsett til LNFR føremål | |
| **Planføresegner** | ☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: | |

| | |
|---|---|
| | Retningsline nr 4.7 i KDP maks 120 m$^2$ BRA, samla bygd areal BYA på 20%.<br>☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd:<br>Retningsline nr 4.7 i KDP, som gjev maks gesims på 6 meter og maks møne på 9 meter.<br>☒ Byggegrense/byggelinje:<br>Dispensasjon frå pbl § 1-8 byggeforbodet langs sjø<br>☐ Frisiktsone:<br><br>☐ Krav til møneretning/takform:<br><br>☐ Krav til takvinkel:<br><br>☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:<br><br>☒ Anna:<br><br>Tiltak i sjø under kote -2, samt etablering av utslepp frå gråvatn/sortvatn krev vedtak etter verneplan. |

| | |
|---|---|
| **Dispensasjon**<br><br>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve. | Dette tiltaket krev dispensasjon frå:<br>☒ Gjeldande kommuneplan/kommuedelplan for følgjande LNF-føremålet i gjeldande KDP<br><br>Brygge/Kai krev dispensasjon frå LNF føremålet samt frå føremålet bruk og vern av sjø<br><br>☒ Plan- og bygningslova:<br>§ 1-8 byggeforbodet mot sjø<br>☒ Forskrifter:<br>Mogleg dispensasjon frå Verneforskrift – forskrift om vern av Lurefjorden og Lindåsosane marine Verneområde i Alver og Austrheim kommunar, Vestland fylke.<br>§2 gjev føringar på at planen har grense mot land langs djupnekote 2 m under sjøkartnull, jf. forskrifta<br><br>☐ Vedtekter:<br><br>☐ Anna: |
| **Vurdering/merknad:** | Eigedomen er avsett til LNF-føremål eit kvart tiltak krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå arealføremålet. Vidare vil eit kvart tiltak krevje at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå byggeforbodet langs sjø gjeve i plan- og bygningslova § 1-8.<br><br>Vidare vil tiltak i sjø under kote -2 krevje at det vert søkt om og ligg føre vedtak etter verneplan.<br><br>Legging av leidning i sjø for vatn og kloakk vil vere i samsvar med unntak gjeve i arealføremål bruk og vern av sjø i KDP og krev ikkje dispensasjon frå KDP. Eit slikt tiltak vil derimot krevje at det ligg føre |

| | |
|---|---|
| | vedtak etter Marin verneplan. |

| Infrastruktur | |
|---|---|
| **Vatn- og avløp** | ☒ Offentleg vatn ☒ Privat vatn<br>☒ Offentleg avløp ☒ Privat avløp<br>☐ Overvasshandtering ☐ Terreng<br><br>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.<br><br>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.<br><br>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.<br><br>☒ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre<br>☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag |
| **Vurdering/merknad:** | Det er anbefalt av Miljø og Tilsyn og avd. samferdsle veg vatn og avløp å koble seg på kommunalt VA, men på noverande tidspunkt er det ikkje sett krav om påkobling. Ein har ikkje rett på spredt privat utslepp og de vil måtte gå i dialog med særlovsmynde for å avklare endeleg avløpsløysing, dette vil og omfatte utslepp til sjø som må avklarast i høve til Marin verneplan.<br><br>Eigedom gbnr 108/40 er påkobla kommunalt vatn via privat leidning, om ein vel å bygge ny fritidsbustad vil vi oppmode om at ein tek kontakt for å avklare om det er mogleg å koble seg på denne. Legging av sjøkabel vil vere i samsvar med arealføremålet bruk og vern av sjø, men krev vedtak etter Marin verneplan forvalta av statsforvaltaren. |
| **Tilkomst** | Eigedommen skal ha tilkomst til:<br><br>☐ Kommunal veg<br>☐ Fylkesveg/Europaveg<br>☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan<br>☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]<br><br>☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre |
| **Vurdering/merknad:** | Det er ikkje krav om vegtilkomst til hytter i kommunen jf. KDP pkt. 1.5. De må likevel dokumentere rett til parkering i forbindelse med gangrett, båtplass el.. |

| | |
|---|---|
| **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".* |

| **Andre tilhøve** | |
|---|---|
| **Klima –og naturtilhøve** | ☒ Ras<br>☒ Flom<br>☐ Støy<br>☐ Radon<br><br>Ved kryss over:<br>Ligg i sone areal under marin grense, det må ved søknad dokumenteres fjellgrunn, |
| **Verneinteresser i området** | Marin verneplan |
| **Privatrettslege forhold** | Må ha avtale med nabo ved plassering av titak nærare nabogrense enn 4 meter |
| **Avstand til kommunalt leidningsnett** | Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon. |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar** | Dei planlagde tiltaka krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå LNF-føremålet og føremålet bruk og vern av sjø gjeve i KDP, vidare krev tiltaka at det ligg føre dispensasjon frå pbl § 1-8.<br><br>Tiltak på eigedomen vil krevje at det vert søkt om og ligg føre dispensasjonar uavhengig om ein vel å rehabilitere eller bygge nytt.<br><br>Vi vil tilrå at ein i første omgang søkjer om dispensasjon for dei planlagde tiltaka og avklarer prosjektet i høve KDP, verneplan og Bergen og omland hamnevesen.<br><br>Evt. sjøleidning og nytt utslepp til sjø krev avklaring i høve Marin verneplan, dette er Statsforvaltaren sitt mynde.<br><br>Om de vel å rive og gjenoppbygge fritidsbustaden så vil alle krav i plan- og bygningslova gjere seg gjeldande, også krav i pbl § 27-1 om tilgang på tilstrekkeleg og betrygande hygienisk drikkevatn.<br><br>Om de vel å rehabilitere/renovere fritidsbustaden ved å kun endre takkonstruksjon frå saltak til pulttak i form av eit påbygg vil ikkje krav i pbl. § 27-1 slå inn for fritidsbustaden.<br><br>Det vil sei at løysinga med å ha medbrakt drikkevatn kan nyttast om ein rehabiliterer fritidsbustaden i form av tilbygg og påbygg, men dersom ein vel å rive og fører opp ny fritidsbustad så vil det |

| | |
|---|---|
| | verte krav om at ein må ha tilgang til ei permanent drikkevasskjelde og ein kan då ikkje basere seg på medbrakt drikkevatn.<br><br>Det må dokumenteres parkeringsløysing uavhengig av om ein kjem båtveg, eller landveg.<br><br>I NIBIO´s gardskart ligg arealet inne som anna markslag, krev då ikkje handsaming etter jordlova.<br><br>Eigedomen ligg under Marin grense, eigedomen er, slik vi forstår innsendt materiell beståande av berggrunn, ein vil likevel måtte gjere greie for at eigedomen er trygg.<br><br>I høve flaum så vil ein måtte skildre moglege tiltak i høve flaum og evt havnivåstigning.<br><br>På grunn av status på Lurefjorden og det at den er omfatta av verneplan så kan det verte sett krav om kjemisk reinsing av utslepp til fjorden, den er definert som følsomt område, det vil sei at evt. utslepp frå fritidsbustaden kan krevje reinsing av typen minireinseanlegg sjølv om det kun er planlagt utslepp av gråvatn. Vidare avklaring/dialog i høve løysing må skje gjennom avd. Miljø og Tilsyn.<br><br>Med omsyn til gebyr vert det rekna eit gebyr per tiltak. Dvs. eit for riving, eit for nybygging, eit for kai, i tillegg kjem gebyr for dispensasjon samt eige gebyr dersom det vert behov for supplering av søknaden før vi kan handsame den. |

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

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Jon Thorson | Kvalen 16 | 5955 | LINDÅS |
| Mette Kyed Thorson | Kvalen 16 | 5955 | LINDÅS |

**Mottakarar:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Mette Kyed Thorson | Kvalen 16 | 5955 | LINDÅS |