ALVER
KOMMUNE

Jan Petter Klungen
Seimsstranda 516
5912 SEIM

Referansar:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Eilin Houlison Molvik	21.03.2023
Vår: 23/1699 - 23/18441	eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no	

Møtereferat førehandskonferanse - gbnr 177/4 Neset

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	Påbygg Gbnr: 177/4
Tiltakshavar	Jan Petter Klungen
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	21.03.2023, kl. 12.30

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Tiltakshavar: Jan Petter Klungen og Siw Svanevik Frå kommunen: Eilin H. Molvik og Josep Gayrbekov, rådgjevarar Plan og byggesak

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Påbygg og tilbygg. Per telefon opplyser tiltakshavar at det er planar om eit tilbygg til vindfang samt å endre eksisterande takopplett til saltak, ny tverrfløy. Det er og eit ønske om å føre opp terrasse mot vest, høgde over terreng på mellom 1,5 til ca. 2 meter.

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

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.	☐	Arbeidstilsynet
	☐	Direktoratet for mineralforvaltning
	☐	Brannvesen
	☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren
	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal
	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
	☐	Havnestyresmakt - Kystverket
	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	☒	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	☐	Kyrkjeleg styresmakt
	☐	Luftfartstilsynet
	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen
	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	☐	Sivilforsvaret
	☐	Vegstyresmakt – Kommunal
	☒	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	☒	Anna - Statsforvaltaren
		Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag				
Planstatus	☒	Kommuneplan	☐	Pågåande planarbeid
	☐	Reguleringsplan	☐	Områderegulering
	☐	Utbyggingsplan	☐	Detaljregulering
	☐	Omsynssoner	☐	Bygge- og deleforbod
	☐	Uregulert	☐	Energipolitisk handlingsplan
	☐	Lokale vedtekter	☐	Anna
Plannamn	Kommunedelplan for tidlegare Lindås kommune 2019-2031			
Føremål	LNF-føremål, Hensynssone H5100_oL30.			
Planføresegner	Tiltak på eigedomen vil krevje at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP. I utgangspunktet er det ikkje lov å bygge bustad i område avsett til			

	LNF så framt det ikkje er naudsynt for driftsgrunnlaget på ein gard. Retningsgjevande for tiltak på bustaden på eigedomen vert at bygd areal % BYA ikkje kan være meir enn 30 % og at totalt bruksareal bustad ikkje kan være meir enn 400 m^2, det er krav til 200 m^2 minste uteopphaldsareal (MUA)

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremålet, eigedomen er pakta vekk og evt. tiltak krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå LNF-føremålet. Det må evt. dokumenterast at evt. tiltak er naudsynte for drift av garden ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☒ Anna: Avstandskrav til vegmidte gjeve i veglova, 50 meters byggegrense
Vurdering/merknad:	Eksisterande bustad er ført opp nærare Fv 5472 enn 50 meter, nye tiltak vil krevje at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå avstandskrav til senterline veg gjeve i veglova § 29.

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 til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☒ Plassering i samsvar med plangrunnlag

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

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".*
Vurdering/merknad:	Vi vil tilrå tradisjonell byggestil slik som synt på innsendt materiale.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☒ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Eigedomen ligg i område under maringrense der det kan være fare for kvikkleire, det må ved søknad gjerast greie for sikkerhetsklasse, rapport frå geolog, evt. dokumentasjon på at det er fjellgrunn.
Privatrettslege forhold	
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	Vi har vore i dialog med Landbruksavdeling, i høve deira informasjon er det ikkje aktiv drift av eigedomen, dvs. areala er pakta vekk og drivne av andre gardar. Tiltak på bustaden krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP. I tillegg vil tiltak på bustaden krevje at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå avstandskrav gjeve i veglova § 29, dette er fylkeskommunen sitt mynde. Påbygg er eit søknadspliktig tiltak som i utgangspunktet krev bruk av ansvarleg søkjar, de kan evt. søkje som sjølvbyggar. Vi vil tilrå at ein held seg innafor avgrensing i høve arealstorleik gjeve for eigedommar avsett til LNF-spreidd bustad ved prosjektering av tiltak på eigedomen, det vil sei at samla

	bruksareal ikkje overstig 400 m^2 BRA (omfattar bustad og evt. garasje til bustad). Høgde på møne og gesims vil vere styrt gjennom plan- og bygningslova § 29-4 som set maks mønehøgde på 9 meter og gesimshøgde på maks 8 meter. Høgde vert målt frå gjennomsnittleg planert terreng. Med omsyn til sak på naboeigedom så ligg det naboerklæring i høve bygging i eigedomsgrense mot dykkar eigedom, men ikkje noko utover det. Om de ynskjer innsyn i dokumenta på naboeigedomen så kan de henvende dykk til post@alver.kommune.no og be om å få dei tilsendt. Med omsyn til gebyr så er dispensasjonsgebyret for tiltak som krev bruk av ansvarleg søkjar og som skal sendast på høyring på kr. 17.617,-. Basisgebyr for tilbygg over 50m^2 og påbygg er på kr. 8.178,- per tiltak. Totalt gebyr er vanskeleg å estimere før vi har ein konkret søknad å vurdere. Vi legg ved nabo- og gjenboliste.

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.

Mottakarar:

Jan Petter Klungen	Seimsstranda 516	5912	SEIM