

Hindenes Hus AS v/Andrè Vabø  
Eipavegen 532  
5993 Ostereidet

Deres ref.:

Vår ref.:

Arkivnr:

Dato:

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse sak 16/1698

## Referat frå førehandskonferanse – 27/17, Moldekleiv 28

<b>Tiltak</b>	Bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, riving av fritidsbustad og oppføring av hus, vesentlig terrenginngrep, forstøtningsmur, avkjørsel og tilkomst.
<b>Tiltakshaver</b>	Ottar Arne Bøstrand
<b>Ansvarlig søker</b>	Hindenes Hus AS
<b>Møtested</b>	Avd. for plan, utbygging og kommunalteknikk, Meland kommune.
<b>Møte dato/ tid</b>	16.9.2016 kl 10.00
<b>Til stede</b>	Andrè Vabø for ansvarleg søkjar, Hindenes Hus AS, Ottar Arne Bøstrand, Ole Bøstrand og Øyvind Smith Jansen. Frå kommunen: Merethe Tvedt og Marianne Aadland Sandvik.

<b>Søkers orientering om tiltaket</b>	Planlagt bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad, samt riving av fritidsbustad og oppføring av hus. Det er utført terrenginngrep i tilknytning til etablering av intern veg og avkjørsel, samt at det er oppført ein mellombels forstøtningsmur. Eigar presiserer at avkjørsel var anlagt når han kjøpte eigedomen i 2011. Den var støypt med betongsåle og fiskebeinskryss.
---------------------------------------	---

<b>Planstatus</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kommuneplan</b> <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Hensynssoner <input checked="" type="checkbox"/> <b>Uregulert</b> <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Pågående planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbud <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Konesjonsområde <input type="checkbox"/> Annet
<b>Plannavn</b>	Arealdelen til kommuneplanen (KPA), vedteken 17.6.2015.
<b>Formål</b>	Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF) – spreidd fritidsbustad.

<b>Nødvendige søknadar</b>	At eigedomen er satt av til LNF-spreidd fritidsbustad inneber at tiltak som er unnateke søknadsplikt etter pbl § 20-5 eller som er søknadspliktige, men som kan søkast om at tiltakshavar sjølv etter pbl § 20-4, kan tillatast i tråd med eksisterande bruk. Dette gjeld også for tilbygg/påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100 m <sup>2</sup> etter pbl § 20-1 a). For <u>alle</u> andre tiltak må det søkjast om dispensasjon frå LNF-formålet i KPA.
----------------------------	--

Eigedomen er matrikkelført som fritidseigedom. Viss den skal brukast til heilårsbustad, må det søkjast om bruksendring etter pbl § 20-1 bokstav d). Det må i den samanheng søkjast om dispensasjon frå LNF-formålet til bruksendringa, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Kommunen informerte om at føresegn 1.5.6 til KPA legg til grunn eit rekkjefølgjekrav om at det ikkje kan gis løyve til nye tiltak i ikkje utbygde område for bygg og anlegg ved Fosse-Håtuft-Ådland før nytt kryss ved Krossnessundbrua er etablert. Dette gjeld ikkje for eigedomar som er sett av til LNF-formål i KPA, og det er difor ikkje nødvendig å søkje om dispensasjon frå rekkjefølgjekravet i denne saka. Vi gjer likevel merksam på at trafikksituasjonen må vurderast ved trafikkkaukande tiltak, som ei bruksendring frå fritidsbustad til heilårsbustad inneber, når dispensasjon frå LNF-formålet skal vurderast. Søknad om dispensasjon frå LNF-formålet bør difor også grunngjevast i forhold til trafikksituasjonen.

For å kunne vurdere bruksendring må rett til veg, vatn og avlaup vere sikra, jf. pbl §§ 27-1, 27-1 og 27-4.

Når det gjeld vasstilgang trur kommunen at den enklaste løysinga i dette tilfellet vil vere om ein kan knyte seg til det offentlege vassnettet via ei privat løysing. Då må ein få rett til tilkopling av omkringliggjande eigedomar, og ein må vere sikker på at leidningsnettet har tilstrekkeleg kapasitet. Alternativt kan ein nytte borehol. I forhold til Moldekleiv søppelfylling har ikkje kommunen kjennskap til korleis dette kan få verknad for denne løysinga. Utredning av dette må tiltakshavar sjølv stå for.

Minirensaneanlegg kan godkjennast.

Vi gjer merksam på at leidningar i grunn og minirensaneanlegg må plasserast minst 4 meter frå nabogrenser, jf. pbl § 29-4 andre ledd. Ved plassering nærare nabogrensa enn 4 meter må det føreliggje samtykke frå eigar av naboeigedomen, eller det må søkjast om dispensasjon frå avstandskravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Når det gjeld tilkomst må etablering av avkjørsel søkjast om. Det må i tillegg søkjast om løyve til utvida bruk av avkjørsel frå kommunal veg. Veglovas krav til frisikt må vere oppfylt.

Viss vilkåra for å kunne gi bruksløyve frå fritidsbustad til heilårsbustad er oppfylt, kan ein søkje om riving av fritidsbustad og oppføring av bustad. Då legg føresegn 1.6.14 pkt. 4 til KPA til grunn at bygd areal (BYA) ikkje skal overstige 30%.

Intern veg på tomt er ikkje søknadspliktig viss etableringa ikkje krev vesentleg terrenginngrep. På bakgrunn av opplysningar frå tiltakshavar og ansvarleg søkjar legg kommunen til grunn at det er nødvendig med vesentleg terrenginngrep ved etablering av tilkomstvegen. Difor er også etablering av den interne vegen søknadspliktig. Det må i den samanheng også søkjast om dispensasjon frå LNF-formålet i KPA, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

Mindre forstøtningsmur er ikkje søknadspliktig viss følgjande er

	<p>oppfylt: inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veg, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) § 4-1 bokstav d) nr. 6. Forstøtningsmur som er større enn dette, eller som skal plasserast i strid med dette, er søknadspliktige.</p> <p>Når det gjeld forstøtningsmuren legg også veglova til grunn ei byggjegrænse mot kommunal veg på 15 meter målt fra midtlina i køyrebana, jf. veglova § 29 andre ledd. Det må søkjast om dispensasjon fra byggjegrænse viss det skal oppførast tiltak i strid med denne, jf. pbl § 19-2 andre ledd.</p> <p>Søknad om dispensasjon må grunngis. Formålet bak bestemmelsen det søkjast om dispensasjon fra må etter dette ikke bli <b>vesentleg</b> sett til side. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere <b>klart større</b> enn ulempe, jf. pbl § 19-2 andre ledd.</p> <p>Søknad om dispensasjon kan innvilgast dersom bygningsmynde finn at vilkåra i § 19-2 er oppfylt.</p>
<b>Sakstype</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tiltak som krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-2</b> <input type="checkbox"/> Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, jf pbl § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som behandles etter annet lovverk, jf pbl §§ 20-6-20-8
<b>Tiltaksklasse SØK</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tiltaksklasse 1</b> <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 <p>Tiltaksklasse velges på bakgrunn av vanskelighetsgrad og konsekvens ved eventuell feil. Valg av tiltaksklasse kan bli endret i løpet av prosessen.</p>
<b>Ansvarsforhold/kontroll</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Tiltaka er søknadspliktig etter pbl § 20-2 med krav om bruk av ansvarlige foretak jf pbl § 20-3. Søknaden må innsendast av ansvarlig søker.</b> <input type="checkbox"/> Tiltaket er søknadspliktig etter pbl § 20-2, men det stilles ikke krav til ansvarlige foretak. Tiltakshaver kan om ønskelig påta seg alt ansvar selv jf pbl § 20-4. <input type="checkbox"/> Det stilles krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Følgende ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:
<b>Naboforhold</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Naboer og gjenboere skal varsles iht. naboliste som er vedlagt gyldig situasjonskart, jf pbl § 21-3.</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Ved bygging nærmere nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høyde, må det innhentes skriftlig samtykke fra eier av naboeiendom jf pbl § 29-4 a). Dersom samtykke ikke kan innhentes, må det søkes om dispensasjon jf pbl § 19-2.</b> <input type="checkbox"/> Bygging nærmere nabogrense enn 4 meter, eller bygningens halve høyde, vil kunne tillates jf pbl § 29-4 b).

<b>Vann- og avløp</b>	<p>Ved privat avlaup må det søkjast om utsleppsløyve, jf forureiningslova, dersom utslippsløyve ikkje føreligg. Kommunen kan ha eigne føresegner om dette. Ved privat vannforsyning må tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet dokumenterast.</p> <p>Private vass- og avlaupsleidingar og tilknytningspunkt til offentleg leidning må teiknast inn på situasjonskart som vedlegg til søknad om sanitærmelding (søknad om tilknytning til offentleg nett) og ev. utsleppssøknad.</p> <p>Vi viser elles til tidlegare vurdering i forhold til vatn og avlaup.</p>
<b>Atkomst</b>	<p><input type="checkbox"/> Behov for tinglyst vegrett eller tilsvarende dokumentasjon</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Behov for avkjøringsløyve frå offentleg veg</b></p> <p><input type="checkbox"/> Atkomst i henhold til reguleringsplan</p> <p>Vi viser elles til tidlegare vurdering i forhold til etablering av avkjørsel frå kommunal veg.</p>
<b>Visuelle kvaliteter</b>	<p>Eitkvart tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgjevnader og plassering, jf pbl § 29-2.</p>
<b>Universell utforming</b>	<p>Føresegnene legg til grunn at brukbarheten for bygninger, utearealer, atkomst og planløyvingar skal ivaretakast på ein god måte ved all planlegging. Forskriftskrav skal ivaretakast.</p>
<b>Uttalelse / godkjenning fra andre myndigheter, jf pbl § 21-5 og SAK10 § 6-2</b>	<p>Kommunen må sende søknad om dispensasjon frå LNF-formålet til Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune for uttale. Sektormynde vil også ha klagerett på eit eventuelt løyve til dispensasjon.</p>

Kommunen gjer merksam på at førehandskonferansen berre er ei gjensidig orientering og at den ikkje gjev nokon av partane rettar i den seinare sakshandsaminga.

Merknadar frå naboar, merknadar frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av søknad, lengre tid til sakshandsaming og endring av sakshandsamingsprosessen.

Med vennleg helsing

Marianne Aadland Sandvik  
Juridisk rådgjevar byggjesak  
Meland kommune