ALVER
KOMMUNE
Plan og byggesak

Karl Martin Fjell
Hodno 79
5957 MYKING

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Anne Lise Molvik	26.02.2020
Vår: 20/4644 - 20/10206	anne.lise.molvik@alver.kommune.no	

Referat fra førehandskonferanse - gbnr 35/12 Nævdal

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. Lindås kommune si gebyrforskrift.

Tiltak	førehandskonferanse Gbnr: 35/12
Tiltakshavar	Karl Martin Fjell
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug

Møtedato	25.02.2020, kl. 13.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Tiltakshavar og heimelshavar Karl Martin Fjell Øyvind Eide og Ole–Morten Svelgen frå Eide Mesterbygg AS Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Tiltakshavar har ved innsending av førespurnad om førehandskonferanse opplyst at saka gjeld oppføring av tilbygg til og rehabilitering av eldre bustad. I møtet vert det opplyst at riving av eksisterande bustad og oppføring av ny kan vera aktuelt. Kommunen legg til grunn at det ikkje skal etablerast ny bueining.

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 (LNF-føremålet i kommuneplanen for Lindås 2019-2031)

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.	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☒ Forurensningsstyresmakt – Kommunal Søknad om utsleppsløyve ☐ Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☒ Jordlovsstyresmakt – Kommunal Søknaden vert send til uttale ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet

	☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☐ Vegstyresmakt – Kommunal ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☒ Anna Søknad om dispensasjon vert send på høyring til regionale styresmakter. (Vestland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland) 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	Kommuneplanen for Lindås 2019-2031
Føremål	LNF-føremål
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Føresegn 3.4.3 som gjeld spreidd busetnad er retningsgjevande. BYA skal ikkje overstiga 30 % Samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstiga 400 m^2 Maks1 bueinng ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føl av pbl § 29-4. Maks gesimshøgde er 8 meter og maks mønehøgde er 9 meter (målt frå gjennomsnittleg planert terreng) ☒ Byggegrense/byggelinje: 15 meter frå midt kommunal veg ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel:

	☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:

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 ☐ Plan- og bygningslova: ☒ Forskrifter: Unntak frå TEK 17 kan vera aktuelt ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Det er ikkje gardsdrift på eigedomen. Alle tiltak som ikkje er nødvendig for landbruket eller gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag vil krevja dispensasjon frå plangrunnlaget. Nytt tiltak skal oppførast i tråd med krava i TEK17. For eksisterande byggverk er det mogleg å søkja unntak frå krava i TEK17, jf. plan- og bygningslova § 31-2. Søkjar må gjera greie for kva krav det eventuelt vert søkt unntak for. Det må gjerast greie for kostnadar og at tiltaket er forsvarleg og nødvendig for å sikra hensiktsmessig bruk.

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
Vurdering/merknad:	Eigedomen har i dag privat avløpsløysing med slamavskiljar og sandfiltergrøft. Det vil verta sett krav om oppgradering av avløpsanlegget og at det vert send inn søknad om nytt utsleppsløyve. Søknadsskjema for utsleppsløyve finn du på kommunen sine heimesider. Etablering av nytt avløpsanlegg krev også byggjeløyve etter plan- og bygningslova, og kan inngå i søknaden om løyve til tiltak knytt til bustaden. Gebyr etter forureiningslova for behandling avsøknad om endring/oppgradering av eksisterande avløpsløysing der det er eldre godkjende avløpsanlegg, vert redusert med 70 % i forhold til basisgebyret.
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:	Vi legg til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve.

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 ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	Ingen registrerte

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Etablering av tilbygg eller eventuell riving av eksisterande bustad og oppføring av ny krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå LNF-føremålet. Tiltaket skal oppførast i samsvar med TEK17. Det kan søkjast om unntak for tiltak i eksisterande byggverk. Det vil verta sett krav om oppgradering av sanitæranlegg og innsending av ny søknad om utsleppsløyve. Lenke til søknadsskjema for utsleppsløyve finn du her. Lenke til kommuneplanen for Lindås 2019-2031 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:
Karl Martin Fjell
Mottakarar:
Karl Martin Fjell   Hodno 79   5957   MYKING