



Navar Takst og Eiendom AS
Bustølvegen 40
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/6084 - 20/19862

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
19.04.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 11/14 Hølleland

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 gjevne 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 slutførast 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.

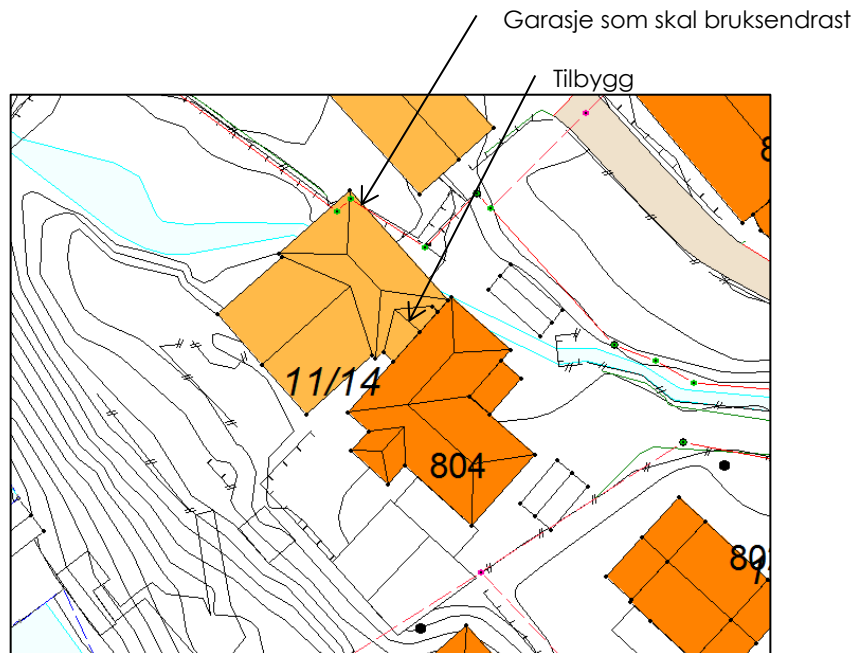
Tiltak	Førehandskonferanse Gbnr 11/14
Tiltakshavar	Anne Lise Hodneland Cooper
Ansvarleg søkjar	Navar Takst og Eiendom AS
Møtestad	Telefonmøte 17. april 2020 kl 13.00

Til stades i møtet fra kunde og kommune

Olav-Tore Fosse frå Navar Takst og Eiendom AS
Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket

Vi forstår at førespurnaden gjeld legalisering av etablert tiltak, dvs. bruksendring av garasje og etablering av tilbygg mellom garasje og hytte.



Kommunen sin kommentar:

Hovudbygget er i matrikkelen registrert som heilårsbustad nytta som fritidsbustad. Det vert lagt til grunn for førehandskonferansen at bygget er heilårsbustad.

Kommunen kan ikkje sjå at etablerte tilbygg mot sjø, eitt som er knytt til garasjedel og eitt som er knytt til bustaddelen, er omsøkt og godkjend. Ved innsending av søknad må byggeløyve dokumenterast, eller så må søknaden også om fatta desse tiltaka. Dette gjeld også eventuelle andre etablerte tiltak på eigedomen som ikkje er godkjende.

Sakshandsaming	
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input checked="" type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrengingrep/uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggest ved teikningar av alle fasadar, planløyning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggest ved: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyning før endring

	<input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringer er tydeleg markert
--	--

Uavhengig kontroll	<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 <input type="checkbox"/> 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.	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning
	<input type="checkbox"/>	Brannvesen
	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Ved eventuell behov for søknad om utsleppsløyve
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen
	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket
	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	
<input type="checkbox"/>	Anna	
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag				
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplan	<input type="checkbox"/>	Pågåande planarbeid
	<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>	Områderegulering
	<input type="checkbox"/>	Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/>	Detaljregulering
	<input checked="" type="checkbox"/>	Omsynssoner	<input type="checkbox"/>	Bygge- og deleforbod
	<input checked="" type="checkbox"/>	Uregulert	<input type="checkbox"/>	Energipolitisk handlingsplan

	<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Kommuneplan for Lindås 2019 – 2031 Grå stipla linje viser byggegrensa mot sjø. Skravert område viser omsynssone ras/skred.
Føremål	Byggeområde for bustadar
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25 % BYA (bygd areal) Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstiga 400 m ² <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føl av pbl § 29-4 <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrense mot sjø i plankartet <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Føresegn 2.2: Det er eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan i byggeområda før tiltak kan godkjennast. Føresegn 2.2.1: Det er gitt unntak frå krav om reguleringsplan for enkelte tiltak på vilkår.

	Føresegn 2.6.4: Krav til 200 m ² uteoppholdsareal Føresegn 2.6.5: Krav til 2 parkeringsplassar (18 m ² per plass).
--	---

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: <p>Når vi legg til grunn at bygget er å vurderer som bustad vil tiltaket koma inn under føresegna om unntak frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan dersom tiltaket er i samsvar med med dei vilkår som er gitt i føresegna.</p> <p>Dersom bygget er å vurderer som fritidsbustad er det nødvendig med dispensasjon frå arealføremål og plankrav.</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: § 29-4 dersom det ikkje vert gitt samtykke frå nabo til plassering av tiltak i nabogrense, eller med mindre avstand enn 4 meter frå nabogrense. <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Tiltaket kjem ikkje i strid med byggjegrensa mot sjø. Det vert lagt til grunn at gjeldande tekniske krav sett i TEK17 vert oppfylt.</p>

Infrastruktur							
<p>Vatn- og avløp</p>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%; border: none;"><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå</p>	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn						
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						

	<p>eigedommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må sækjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Ved innsending av søknad må det gjerast greie for kva vassforsyning og avløpshandtering eigedomen har.
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Det vert lagt til grunn at eigedomen har godkjend avkøyrsløve til offentleg veg. Tiltaket vil ikkje setja krav til nytt avkøyringsløyve så lenge det ikkje vert etablert ny bueining.

Visuelle kvalitetar	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i føresegn 2.7.2
Vurdering/merknad:	

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy

	<input type="checkbox"/> Radon Ved kryss over: Eigedomen ligg innanfor faresone H310. Faresona markerer fare for ras/skred både i forhold til potensielt utløysingsområde og utløpsområde. Planlagt tiltak vil krevja at det vert gjennomført rasvurdering. Dersom det vert avdekka risiko/fare må tilstrekkeleg tryggleik mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det kan gjevast løyve til tiltak, jf. føresegn 4.1.3..
Verneinteresser i området	Ingen kjende
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	Må innhenta samtykke til plassering av tiltak nærmare nabogrense enn 4 meter, alternativ må det søkjast om dispensasjon.
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	<p>Kommunen forstår at tiltaket gjeld legalisering av etablert bruksendring av garasje til bustadføremål og etablering av tilbygg som knyter bustad og garasje saman.</p> <p>Tiltaket krev søknad og løyve og må sendast inn av ansvarleg føretak.</p> <p>Det er etter det kommunen kan sjå også etablert fleire andre tiltak på eigedomen utan at det ligg føre løyve. Dette gjeld mellom anna tilbygg til eksisterande garasje og tilbygg til eksisterande bustad som begge er på fasade mot sjø. Desse tiltaka, og eventuell andre tiltak som ikkje er godkjend bør også inngå i søknaden.</p> <p>Kommunen legg til grunn at bygget på eigedomen er bustad. Tiltaket vil då vera i samsvar med arealføremålet og kunne koma inn under unntaket frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 2.2.1 dersom vilkåra der er stetta.</p> <p>Tiltaket krev rasvurdering.</p> <p>Lenke til kommuneplanen for Lindås 2019-2031 finn du her.</p>
---	---

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:

Anne Lise Hodneland Cooper Gamle Kalvedalsveien 5019 BERGEN
42

Navar Takst og Eiendom AS Bustølvegen 40 5919 FREKHAUG

Mottakarar:

Navar Takst og Eiendom AS Bustølvegen 40 5919 FREKHAUG