ALVER
KOMMUNE

Thomas Skurtveit
Helmers vei 11 A
5163 LAKSEVÅG

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Anne Lise Molvik	28.09.2020
Vår: 20/15102 - 20/58951	anne.lise.molvik@alver.kommune.no	

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 193/13

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	Oppføring av ny fritidsbustad på gbnr 193/13 og 193/16
Tiltakshavar	Thomas Skurtveit
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	25.09.2020, kl. 13.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Thomas Skurtveit – tiltakshavar Anne Lise Molvik frå Plan og byggesak

Tiltak	Søkjar opplyser at planlagt tiltak omfattar oppføring av ny fritidsbustad og tilkomstveg. Eksisterande fritidsbustad er riven. Tiltakshavar ønskjer å føra opp tiltaket som sjølvbyggar.

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
	Lovverket opnar for å føra opp eigen fritidsbustad eller bustad som sjølvbyggar. Ein kan stå ansvarleg for heile eller delar av tiltaket. Dersom ein ikkje har tilstrekkeleg kunnskap om lovverk bør ein vurdera å nytta eit føretak i rolla som ansvarleg søkjar. Kommunen krev ansvarsrett frå føretak ved etablering av avløpsanlegg.

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 ☒ Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve ☐ Forureiningsstyresmakt – Fylkesmannen ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Hamnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☒ Jordlovsstyresmakt – Kommunal Omdisponeringsløyve kan vera aktuelt ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☒ Vegstyresmakt – Kommunal Avkøyringsløyve frå kommunal veg ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☒ Andre Søknad om dispensasjon vert send på høyring til regionale og lokale styresmakter Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag			
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan	☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering	

	☐ Utbyggingsplan ☐ Detaljregulering ☐ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	Kommunedelplan for Lindås 2019-2031, planid. 1263 - 201805
Føremål	Eigedom med status som LNF-spreidd. Eigedomen ligg innanfor omsynssone landbruk (særleg interesse knytt til kulturlandskap)
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25 % bygd areal (BYA) Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad maks. 150 m^2 ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føl av plan- og bygningslova § 29-4 ☒ Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa til vassdrag/elv/bekk med årsikker vassføring er 20 meter ☒ Frisiktsone: Avkøyrsler til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav som er sett til offentlege vegar ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Andre: 2.4.2: Veg skal ikkje ha stigning som er større enn 1:8, vegbreidde skal vera minst 3 meter, bil skal kunne snu på eigen grunn 2.6.4: Krav til 200 m^2 uteopphaldsareal 2.6.5: Krav til minimum 1 parkeringsplass. Parkering skal skje i gangavstand til fritidsbustaden 2.7: Det skal takast omsyn til landskap og estetisk kvalitet

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:

	☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Tiltaket er ikkje omfatta av dei tiltak det er opna for på eigedomen med status som LNF-spreidd. Eigedomen er heller ikkje bygd med fritidsbustad då bygget er rive. Tiltaket krev derfor dispensasjon frå LNF-føremålet. I LNF-områda er det ikkje opna for etablering av andre tiltak enn dei som er knytt til aktiv gardsdrift. Planføresegnene for fritidsbustad i kommunedelplanen og vil vera rettleiande for ei dispensasjonsvurdering. Kommunen si behandling av saka vil skje ut frå ei samla vurdering av det omsøkte tiltak, eventuelle nabomerknader og uttalar frå regionale og lokale høyringspartar. Vi tilrår at dispensasjonssaka vert avklart først. At eigedomen har vore bygd ut med fritidsbustad kan vera eit argument for å gje dispensasjon dersom omsynet til LNF-føremålet elles vert ivaretatt.

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:	Vassforsyning og avløpshandtering må skje ved etablering av private anlegg. Utslepp frå eigedomen kan ikkje førast til sjø. Dersom det skal installerast WC vert det sett krav om reinsing av utsleppet i minireinseanlegg. Informasjon om utslepp og søknadsskjema finn du her: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-byggje-endre-eller-rive/ma-du-sokje/sokje-om-

	privat-avlopsanlegg-og-utsleppsloyve/ Ytterlegare informasjon om søknad om utsleppsløyve finn du ved å ta kontakt med avd. for miljø og tilsyn.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Det må søkjast om utvida avkøyringsløyve frå kommunal veg, evt. dokumenterast at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve. Tilkomstvegen som er etablert i området og som du skal nytta er godkjend etablert, men ikkje ferdigstilt. Ferdigstilling må ligga føre før vegen kan nyttast. Informasjon om avkøyrsler og søknadsskjema finn du her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/veg/avkoyring-fra-kommunal-veg/ Ytterlegare informasjon om søknad om avkøyrsle får du ved å ta kontakt med avd. for samferdsel, veg og VA forvaltning.

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*". ☒ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☒ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Avkøyrsla til kommunal veg ligg innanfor faresone ras- og skredfare. Dersom avkøyrsla skal utbetrast må det utarbeidast geologisk vurdering av risiko for ras før evt. utbetring kan godkjennast.

Verneinteresser i området	Ingen kjende Tiltaket ligg i område med særskild omsyn kulturlandskap og nytt tiltak bør innordna seg landskapet. Steingardar og liknande bør bevarast.
Høgspentline	
Privatrettslege forhold	Vegrett og evt. rett til å plassera vass- og avløpsanlegg på privat grunn må sikrast.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Tiltaket er i strid med plangrunnlaget og det må søkjast om dispensasjon frå arealføremålet. Vi tilrår at du avklarar dispensasjonsspørsmålet først. Søknad om oppføring av ny fritidsbustad i samsvar med dei krav som føl av lov og føresegn i dag, og medfører at det må liggja føre nytt avkøyringsløyve og utsleppsløyve. Søknaden må omfatta alle tiltak som skal etablerast, t.d. tilkomstveg og avløpsanlegg. Lovverket opnar for å føra opp eigen fritidsbustad eller bustad som sjølvbyggar. Ein kan stå ansvarleg for heile eller delar av tiltaket. Dersom ein ikkje har tilstrekkeleg kunnskap om lovverket kan det vera føremålstenleg å nytta eit føretak i rolla som ansvarleg søkjar. Kommunen krev ansvarsrett ved etablering av avløpsanlegg. Ny fritidsbustad skal førast opp på gbnr 193/13 og 193/16. Tomtane har ein samla storleik på ca. 600 m^2, og bør slåast saman. Skjema for samanslåing finn du her: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-oppmaling/samanslaing-av-eigedomar/ Samanslåing av eigedomen er ikkje gebyrlagt. Informasjon om søknader om dispensasjon finn du her: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-byggje-endre-eller-rive/nabovarsel/ Kommunedelplanen for Lindås finn du her: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/Overordna_planar/ Kart og naboliste kan du få ved å ta kontakt med byggesaksvakta. E-post sender du til byggesak@alver.kommune.no

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

Marianne Aadland Sandvik	Anne Lise Molvik
Avdelingsleiar	Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Thomas Skurtveit	Helmers vei 11 A	5163	LAKSEVÅG