

Lasse Dale
Erdalsvegen 39
5306 ERDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/16817 - 20/64746

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

Dato:
23.10.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 147/37 Sellevoll

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	Tilbygg til fritidsbustad på gbnr 147/37
Tiltakshavar/heimelshavar	Siv Cecilie Dale
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	21.10.2020, kl.13.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Lasse Dale frå tiltakshavar Are Frøysland Grande og Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket	Tiltakshavar planlegg oppføring av tilbygg til fritidsbustad og delvis ombygging av eksisterande hytte. Tilbygget vil ha ei grunnflate på 38,5 m² og totalt bruksareal på ca. 70 m². Eksisterande hytte vil få ny takkonstruksjon. Areal for eksisterande bygg er oppgitt til ca 49 m². Det er vidare planlagt å heva taket på naustet for å bygga eit loftsrom for lagring av utstyr, og etablera ein treplattning på austsida av naustet som kan brukast ved vedlikehald av bygget. Plattingen vil ikkje kunne nyttast som kai på grunn av grunnforholda på staden. Tiltakshavar ønskjer svar på følgjande: «a. Er det muligheter for å få tillatelse til å utføre de endringer vi ønsker? På både eksisterende hytte, tilbygg og næst? b. Hva må til for at Lasse Dale kan være ansvarshavende? c. Hvilke skjema må fylles ut? d. Kan vi søke om alle endringer på samme søknad? (tilbygg – fasade endring – næst)»
---	--

Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett for eigen fritidsbustad, jf. SAK 10 § 6.8. ☒ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 Tiltak på naust ☐ 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 offentlig veg • Vise murar/terrenginngrep/uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: ☒ Fasadar og planløyising før endring ☒ Fasadar og planløyising 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.	<table border="1"> <tr><td>☐</td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen Ved tiltak i sjø, t.d. utsleppsleidning</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luffartstilsynet</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen Søknaden vil bli sendt på høyring då tiltaket ligg innanfor omsynssone kulturmiljø – indre farleia</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Siviltforsvaret</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Andre Søknader om dispensasjon vert sendt på høyring til regionale styresmakter</td></tr> </table> Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve	☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☒	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen Ved tiltak i sjø, t.d. utsleppsleidning	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luffartstilsynet	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen Søknaden vil bli sendt på høyring då tiltaket ligg innanfor omsynssone kulturmiljø – indre farleia	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Siviltforsvaret	☐	Vegstyresmakt – Kommunal	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	☒	Andre Søknader om dispensasjon vert sendt på høyring til regionale styresmakter
☐	Arbeidstilsynet																																						
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
☐	Brannvesen																																						
☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen																																						
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
☒	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen Ved tiltak i sjø, t.d. utsleppsleidning																																						
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luffartstilsynet																																						
☒	Kulturminne – Fylkeskommunen Søknaden vil bli sendt på høyring då tiltaket ligg innanfor omsynssone kulturmiljø – indre farleia																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Siviltforsvaret																																						
☐	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
☒	Andre Søknader om dispensasjon vert sendt på høyring til regionale styresmakter																																						

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Pågåande planarbeid ☐ Reguleringsplan ☐ Områderegulering ☐ Utbyggingsplan ☐ Detaljregulering ☐ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	Kommunedelplan for Lindås 2019 – 2031, planid 1263 - 201805
Føremål	Byggeområde for fritidsbustadar Eigedomen ligg innanfor omsynssona kulturmiljø H570_oK06, den indre farleia
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25 % BYA Bruksarealet for fritidsbustad skal ha ein maksimal storleik på 150 m ² ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Ingen krav i plan, plan- og bygningslova § 29-4 gjeld ☒ Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa mot sjø ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Parkering: Krav om 1 – 2 parkeringsplassar i gangavstand Plankrav: Det er eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før tiltaket i byggeområda kan tillatast, jf. føresegn 2.2. Unntak frå plankravet går fram av føresegn 2.2.1
Rekkjefølgjekrav	Ingen aktuelle.
Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Plankravet, arealføremålet og byggegrensa mot sjø når

Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	det gjeld naust ☐ Plan- og bygningslova: Tiltaket vil krevja samtykke frå eigar av naboeigedom, eller at det vert søkt om dispensasjon frå plan- og bygningslova § 29-4 til plassering av tiltak nærare nabogrense enn 4 meter ☐ Forskrifter: Nytt tiltak skal først opp i samsvar med tekniske krav til byggverk, TEK17. Ved tiltak i eksisterande bygg kan unntak frå TEK17 vera aktuelt, jf. pbl § 31-2. ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Etablering av tilbygg til og ombygging av fritidsbustad vert vurdert til å vera i samsvar med gjeldande plangrunnlag. Eksisterande terrasse mot aust er plassert i strid med byggegrensa mot sjø. Vi legg til grunn at terrassen er lovleg etablert og at tiltaket er i samsvar med gjeldande utnyttingsgrad i plan. Tiltak på naust vil krevja dispensasjon frå plankravet, arealføremålet og byggegrensa mot sjø. Planlagt endring vil vera i strid med føresegnar for naust (som her er retningsgjevande) når det gjeld storleik, at loftsrom har måleverdig areal, at det skal etablerast knevegg, at mønehøgda er over 5 meter og at naustet har ark, jf. føresegn 3.1.9. Administrasjonen tilrår at ein ikkje går vidare med planlagt tiltak på naust.

Infrastruktur							
Vatn- og avløp	<table> <tr> <td>☐ Offentleg vatn</td><td>☒ Privat vatn</td></tr> <tr> <td>☐ Offentleg avløp</td><td>☒ Privat avløp</td></tr> <tr> <td>☐ Overvasshandtering</td><td>☐ Terreng</td></tr> </table> Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen 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 tilknytting til offentlig 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	☐ Offentleg vatn	☒ Privat vatn	☐ Offentleg avløp	☒ Privat avløp	☐ Overvasshandtering	☐ Terreng
☐ Offentleg vatn	☒ Privat vatn						
☐ Offentleg avløp	☒ Privat avløp						
☐ Overvasshandtering	☐ Terreng						

Vurdering/merknad:	Eigedomen har vassforsyning frå brønn. Dersom det vert lagt vatn inn i bygget må det søkjast om utsleppsløyve. Avløpsløyving med slamavskiljar og utslepp til sjø medfører at det vert sett krav om at slamtømming skjer med båt. Avtale må dokumenterast ved innsending av søknad. Ved avløpsløyving der utsleppet vert reinsa i minireinseanlegg må det leggast fram serviceavtale. Når det ikkje er veg fram bør ein vurdere reinseanlegg som ikkje krev slamtømming. Ved etablering av gråvassutslepp kan prefabrikerte gråvassanlegg vera ei løysing. Meir informasjon om utslepp finn de her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/avlopshandtering/ Søknadar om utsleppsløyve vert behandla av avdeling for miljø og tilsyn. Kontaktperson er Hogne Askeland.
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 liggja føre
Vurdering/merknad:	Det er opplyst at eigedomen har parkeringsrett og gangrett over privat eigedomen.

Visuelle kvaliteter	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 plan: Føresegn 2.7.1 og 2.7.2 set krav til landskap og estetikk.
Vurdering/merknad:	Estetikk vil også vera eit viktig element innanfor omsynssona kulturmiljø, sjå føresegn 4.2.4. Alle tiltak innanfor omsynssona skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg sjølv og i forhold til omgjevnadane. Tiltaket framstår vesentleg større både i areal og byggehøgde enn eksisterande hytte. Det vil derfor vera viktig å visa at ein har tatt nødvendige omsyn til både plassering og utforming.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☒ Flom ☐ Støy ☐ Radon Bygning som ikkje er sikra mot flo skal som hovudregel plasserast 2,5 meter over 0-vasstand., jf. føresegn 2.6.3
Verneinteresser i området	Registrert kulturmiljø - Den indre farleia Av registrert artar finn vi torsk med status artar av særleg stor forvaltningsinteresse. Radsundet er registrert som lokalt viktig gyteområde for torsk.
Høgspenline	
Privatreftslege forhold	

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Slik tiltaket er lagt fram vurderer kommunen tiltaket som ei hovudombygging. Omsøkt tiltak på fritidsbustad vert vurdert å vera i samsvar med gjeldande plan. Det vert lagt til grunn at terrasse mot aust, som er plassert i strid med byggegrensa mot sjø, er lovleg etablert. Dersom det er etablert andre tiltak på eigedomen som ikkje er omsøkt og godkjend, t.d. anneks, bør desse inngå i søknaden. Arealgrensa på 150 m² vil omfatta både fritidsbustad og anneks samla. Planlagt tiltak på naust vil vera i strid med både plankrav, arealføremål, byggegrensa mot sjø og føringar for naust i planen. Kommunen tilrår at de ikkje går vidare med det planlagt endring av naust slik det er lagt fram i førehandskonferansen. Omsøkt tiltak på fritidsbustaden er vesentleg større enn eksisterande bygg. Vi tilrår at de søkjar få ei god estetisk utforming og tilpassing til terreng. Dersom det vert lagt inn vatn i bygget må det liggja føre utsleppsløyve før kommunen kan behandla byggesøknaden. Svar på spørsmål: a. Er det muligheter for å få tillatelse til å utføre de endringer vi ønsker? På både eksisterende hytte, tilbygg og nøst? Svar: Det vert vist til vurderinga over. b. Hva må til for at Lasse Dale kan være ansvarshavende? Svar: Regelverket opnar for at kommunen kan godkjenna person for ansvarsrett for oppføring av eigen bustad/fritidsbustad når det er til sjølvbyggjar sin eigen bruk. Det er heimelshavar som må søkja om ansvarsrett. Det kan søkjast om personleg ansvarsrett for heile eller
---	--

	delar av tiltaket alt etter kva kvalifikasjonar søkjar har. Vi tilrår at de nyttar eit føretak til rolla som ansvarleg søkjar dersom de er lite kjend med lovverket som gjeld. c. Hvilke skjema må fylles ut? Svar: Søknadsskjema finn de på www.dibk.no. For omsøkte tiltak vil følgjande skjema vera aktuelle: 5154 – nabovarsel 5155 – opplysningar gitt i nabovarsel 5156 – Kvittering for nabovarsel 5174 – søknad om løyve til tiltak 5175 – Opplysningar om tiltaket sine ytre rammer 5184 – Søknad om ansvarsrett som sjølvbyggjar d. Kan vi søke om alle endringer på samme søknad? (tilbygg – fasade endring – nøst Svar: Søknad om tiltak på fritidsbustad og naust bør sendast inn kvar for seg fordi det vil vera ulik saksgang for tiltaka og fordi det er ulike søknadstypar. Kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 finn du her: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/Overordna_planar/ Situasjonskart, plankart og naboliste følgjer vedlagt.
Søknad og post til kommunen sender du til	Per post: Alver kommune V/Plan og byggesak Postboks 4 5906 Frekhaug Per e-post: post@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Plankart gbnr 147-37
Situasjonskart gbnr 147-37
Naboliste gbnr 147-37

Kopi til:

Siv og Lasse Dale

Mottakarar:

Lasse Dale

Siv Cecilie Dale

Erdalsvegen 39

Erdalsvegen 39

5306

5306

ERDAL

ERDAL