

Corinne Silden Stephensen
Jacob Aalls Gate 44 B
0364 OSLO

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/975 - 21/8686

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

Dato:
20.03.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 215/34 Eidsnes ytre

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	Ferdigstilling av godkjend og oppført dobbel garasje på gbnr 215/34.
Tiltakshavar	Corinne Silden Stephensen og Yvonne Silden Stephensen
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Teams
Møtedato	19.03.2021, kl. 09.00.
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Corinne Silden Stephensen, Yvonne Silden Stephensen og Marianne Dale frå tiltakshavar.

	Marianne Aadland Sandvik og Anne Lise Molvik frå Alver kommune.
--	---

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Tiltakshavar som har overtatt eigedomen gbnr 215/34 ønskjer i samarbeid med kommunen å få avklart følgjande: 1. Er dobbelgarasjen i samsvar med gitt tillatelse slik at det kan søkes om ferdigattest? 2. Dersom nei på spørsmål 1, hvorfor er ikke dobbelgarasjen i samsvar med gitt tillatelse og hva skal til for å få garasjen i samsvar med tillatelsen slik at det kan søkes om ferdigattest? Må/kan det søkes om dispensasjon, i så fall fra hva, må det foretas ombygginger, osv? Det er vidare opplyst at det er gjennomført grensejustering slik at det ikkje er privatrettslege forhold som er til hinder for å godkjenna garasjen. Bruk av bygget. Det er i møtet avkrefta at garasjen er tatt i bruk til anneks/beboelse, men tiltakshavar ønskjer rettleiing i forhold til ein mogeleg framtidig bruk av loftsetasje i garasjen til anneks.
Historikk	Garasje vart godkjend oppført i vedtak datert 25.10.2013 i sak 13/2737. Det vart gitt løyve til endring av godkjend tiltak i vedtak datert 08.01.2014 i samsvar med teikningar datert 11.12.2013.

Sakshandsaming	
Sakstype	☐ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 ☒ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 Vi legg til grunn at garasjen har eit samla bruksareal under 70 m². ☐ 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
Behov for endring av godkjend tiltak	Ut i frå dei opplysningar som er kjend per no vurderer kommunen at det vil vera behov for å søkja endring av tiltaket si plassering i horisontalplanet, og at det elles berre er gjort mindre endringar i forhold til godkjend tiltak. Søknadsskjema finn de på www.dibk.no.

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. Ikkje relevant for tiltaket.
Nabotilhøve	☐ Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Vi vurderer at det ikkje er nødvendig å nabovarsla endringa dersom det er innhenta samtykke til faktisk plassering av garasjen frå eigar av naboeigedomen. 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
Vurdering	Det går fram av innsend dokumentasjon at garasjen har eit samla bruksareal som er større enn 50 m². Avstand til nabogrense skal som følge av det vera minst 4 meter. Vi forstår at det er innhenta erklæring om samtykke frå nabo til omsøkt plassering. Kommunen kan gje løyve til plasseringa når det ligg føre erklæring med samtykke frå eigar av naboeigedomen. Viss ikkje det ligg føre samtykke må det søkjast om dispensasjon frå pbl § 29-4.
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 Vi legg ved situasjonsplan som de kan nytta. Situasjonsplanen viser både godkjend og faktisk plassering av garasjen. Bygd garasje er lagt inn i kartet etter flyfoto. Det er takflata som viser i kartet.
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 Oppdaterte teikningar må leggst ved søknaden, saman

	med ei skildring av endringane. Mindre endringar på fasadar m.m. vil ikkje krevja søknad om endring, men vil bli registrert som dokumentasjon «as built».
--	---

Uavhengig kontroll	☐ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.																																						
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> <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>Forureiningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Hamnestyresmakt - 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>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Ved behov for ny dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesvegen.</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Anna</td></tr> </table> Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☐	Forureiningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Hamnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luftfartstilsynet	☐	Kulturminne – Fylkeskommunen	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☐	Vegstyresmakt – Kommunal	☒	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Ved behov for ny dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesvegen.	☐	Anna
☐	Arbeidstilsynet																																						
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
☐	Brannvesen																																						
☐	Forureiningsstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																						
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
☐	Hamnestyresmakt - Kystverket																																						
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luftfartstilsynet																																						
☐	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Sivilforsvaret																																						
☐	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
☒	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Ved behov for ny dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesvegen.																																						
☐	Anna																																						

Plangrunnlag													
Planstatus	<table> <tr> <td>☒ Kommuneplan</td><td>☐ Pågåande planarbeid</td></tr> <tr> <td>☐ Reguleringsplan</td><td>☐ Områderegulering</td></tr> <tr> <td>☐ Utbyggingsplan</td><td>☐ Detaljregulering</td></tr> <tr> <td>☐ Omsynssoner</td><td>☐ Bygge- og deleforbod</td></tr> <tr> <td>☐ Uregulert</td><td>☐ Energipolitisk handlingsplan</td></tr> <tr> <td>☐ Lokale vedtekter</td><td>☐ Anna</td></tr> </table>	☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid	☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering	☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering	☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod	☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan	☐ Lokale vedtekter	☐ Anna
☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid												
☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering												
☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering												
☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod												
☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan												
☐ Lokale vedtekter	☐ Anna												
Plannamn	Kommunedelplanen for Lindås 20 9 – 2031, planid 1263 - 201805												
Føremål	LNF-føremål Eigedom med status som LNF-spreidd-fritidsbustad, jf. føresegn 3.4.7 i kommunedelplanen.												
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:												

	25 % BYA/Samla BRA skal ikkje overstiga 150 m² ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Følgjer av plan- og bygningslova § 29-4 ☒ Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa mot sjø følgjer av plan- og bygningslova § 1-8 (100 meter frå sjø) Byggegrensa mot fylkesveg følgjer av veglova (50 meter frå midt veg) ☒ Frisiktsone: Veglova/ N100 ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:
Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Arealføremålet i kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031 dersom endringa er i strid med føresegner knytta til arealføremålet. ☒ Plan- og bygningslova: Pbl § 1-8 kan vera aktuell ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna: Byggegrensa mot fylkesveg 5456 Eidsnesvegen, jf. veglova.
Vurdering/merknad:	Det er gitt dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommuneplanen for Lindås 2011 – 2023 som gjaldt på vedtakstidspunktet, plan- og bygningslova § 1-8 (det generelle byggeforbodet mot sjø) og byggegrensa langs fylkesveg ved godkjenning av garasjen. Ut i frå dei opplysningar som er kjend per dato vurderer kommunen at det ikkje vil vera nødvendig å søkja om ny dispensasjon frå arealføremål eller byggegrense mot sjø. Endeleg vurdering av dette vert gjort når vi har mottatt søknad som viser endringar i tiltaket. Om det er behov for ny dispensasjon for byggegrensa mot fylkesveg

	må Vestland fylkeskommune vurderer. Tiltakshavar kan avklare dette med fylkeskommunen før innsending av søknad. Dersom dette ikke er avklart ved søknadstidspunktet vil kommunen sende søknaden over til fylkeskommunen for avklaring. Dersom fylkeskommunen set krav om at det må søkjast om ny dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesvegen må det søkjast gjennom Statens vegvesen sin portal. Lenke til søknadsskjema: https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/soknad-om-dispensasjon-fra-byggegrenser
--	--

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 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
Vurdering/merknad:	Ikkje relevant for tiltaket. Det er opplyst at garasjen ikkje har innlagt vatn og avløp i dag.
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 tiltaket har godkjend avkøyringsløyve.
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 reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Då eventuelle endringar i utforminga av garasjen er mindre vil det ikkje vera aktuelt med ny vurdering av estetikk.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☒ Støy ☐ Radon Delar av garasjen ligg innanfor gul støysone (H220). Dette får ingen verknad for garasje, men det vil vera behov for støyfagleg utgreiing ved etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy. Dette vil vera aktuelt ved ein eventuell søknad om bruksendring av bygget.
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	Privatrettsleg forhold synast vera sikra ved gjennomført grensejustering slik at garasjen i sin heilskap er plassert på eigen grunn, og innhenta naboerklæring som gjev samtykke til faktisk plassering av garasjen.
Avstand til kommunalt leidningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon. Ikkje relevant for tiltaket. Ingen kommunale leidningar som er i konflikt med tiltaket.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Det må søkjast om endra plassering av garasjen i horisontalplanet. Tiltakshavar må vurderer om oppført garasje er i samsvar med godkjend garasje. Ved avvik må det søkjast om endring og leggast ved oppdaterte teikningar. Det må gå tydeleg fram av søknad/teikningar kva endringa gjeld. Mindre endringa på fasade vil ikkje vera søknadspliktig, men oppdaterte teikningar må likevel sendast inn. Når søknad om endring er behandla og vedtak ligg føre, må tiltaket avsluttast med ferdigattest. <u>Om bruksendring av loft på garasje.</u> Bruksendring frå tilleggsdel (areal for oppbevaring/bod) til hovuddel (soverom/anneks) vil vera søknadspliktig med krav om ansvarlege føretak. Tiltaket vil verta vurdert opp mot gjeldande kommuneplan og lov og forskrifter som gjeld i dag.
---	--

	Det vil vera behov for ny dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen, pbl § 1-8 (byggegrensa mot sjø) og byggegrensa mot fylkesveg 5456 ved søknad om endra bruk av garasjebygget. Føresegnene for utbygging i område avsett til LNF-spreidd fritidsbustad opnar ikkje for bruksendring av garasjen, men vil vera retningsgjevande ved behandling, jf. føresegn 3.4.4 og 3.4.7. Det går fram av planen at det ikkje kan førast opp anneks på eigedomar med status LNF-spreidd. Utnyttingsgrada vil vera som vist til over. Krav til støyfagleg utgreiing i føresegn 4.1.2 må oppfyllest. Vi tilrår at det avsluttar byggesaka som gjeld garasje i første omgang og at eventuell søknad om bruksendring av del av garasje vert fremja som eiga sak på eit seinare tidspunkt.
--	---

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

Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Dispensasjon og løyve 2013 - dobbel garasje- gbnr 21534 Eidsnes ytre

Endring av vilkår i løyve - etablering av dobbel garasje - gbnr 21534 Eidsnes ytre

Kart og teikningar 2013- gbnr 21534 Eidsnes Ytre - dobbel garasje

Kart gbnr 215-34

Kopi til:

Corinne Silden Stephensen

Jacob Aalls Gate 44 B

0364

OSLO

Mottakarar:

Corinne Silden Stephensen

Jacob Aalls Gate 44 B

0364

OSLO

Yvonne Silden Stephensen

Skuteviksbodene 22

5035

BERGEN