ALVER
KOMMUNE

Helge Tveit
Ole Landmarks vei 10
5053 BERGEN

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Mette Robertsen	08.04.2022
Vår: 21/8487 - 21/75707	mette.robertsen@alver.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 114/8

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	To tomtar skal seljast og moglegheiter for å bygge ynskes avklart. Gbnr: 114/8
Tiltakshavar	Helge Tveit
Ansvarleg søkjar	Hetve Eiendom AS
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	Torsdag 07.04.2022. KL 14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Tiltakshavar: Helge Tveit Alver kommune: Mette Robertsen, og Anne Lise Molvik

<table>
<tr>
<td>Søkjar kom med føljande orientering om tiltaket</td>
<td>Tiltakshavar skal selje to tomter, og moglegheit for å bygge på eigendomane ønskes avklart.
Tiltakshavar opplyser følgande:

FAKTISKE OPPLYSNINGER OM TOMTENE.

GNR 114 BNR 8- skjøte 09.03.06.

<u>Grenser.</u>

Beskrevet i skylddeling av 140854. Tegnet inn på kommunalt kart med mål, men ikke påvist i terrenget. Betegnet som byggetomt

<u>Gjerdeplikt.</u> Tomten har gjerdeplikt. Se skylddeling.

GNR 114 BNR 11- skjøte 25.05.94

<u>Grenser.</u>

Beskrevet i skylddeling av 120872. Tegnet inn på kommunalt kart, men ikke påvist i terrenget.

<u>Vann.</u>

I 1995-96 igangsatte Verås Grendalag arbeid med å føre frem en vannledning til området for å få offentlig vann til Grendahuset. Fra den ledningen bekostet jeg en grenledning over bnr. 2 til en kran i nærheten av tomten. Til den grenledningen har Toril for sin eiendom koplet seg på. Jeg engasjerte rørlegger som sto for rørarbeidet, og eier av bnr. 2 Godtfred Syslak grov grøften.

Rett til vann og stolpefeste for lys og telefon samt gjerdeplikt er tinglyst på bnr. 2 den 27.06.78.

<u>Byggetillatelse.</u>

11.10.72 ble det gitt byggetillatelse på tomten. Det var eier av bnr. 2 som fikk byggetillatelsen og som også hadde søkt fradeling. Odd Hetle overtok senere tomten. Han søkte på ny om byggetillatelse og fikk det den 27.03.85. Arbeidene ble påbegynt, men ikke ferdiggjort, og den ligger i dag slik den var da jeg kjøpte den.

<u>Avløp.</u>

Godkjent iflg. Papirene i byggesakene.

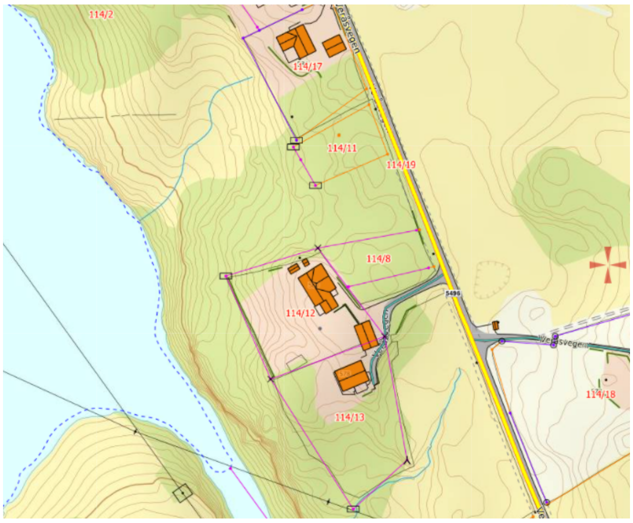
<u>Avkjørsel.</u>

Tomten grenser til veien. Det er etablert en avkjørsel, men noe uklart om den er i samsvar med godkjenningen.

Kommunen informerer om at det som gjeld løyver gitt tidlegare, vert ikkje lagt til grunn ved handsaming av nye tiltak.</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>Situasjonskart og ortofoto.

Veråsvegen 584.
Gbnr: 114/11
Teigareal: 816,6m2

Veråsvegen 580.
Gbnr: 114/8.
Teigareal: 816,8m2</td>
<td>
</td>
</tr>
</table>

	Tomtene ligg langs Veråsvegen (Fylkesveg 5496). Sør-vestvendt i retning Sirsetvatnet. Omr. Verås på Lindås. Ortofoto
Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☒ Omsynssoner ☒ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna Omsynssone: H_190_ Andre sikringssoner. Sona omfattar drikkevasskjelder og industrivassforsyning, inkludert nedslagsfelt.
Plannamn	Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden.
Føremål	KpArealformålOmråde 5100 LNFR. (LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden).
Planføresegner Gjeld ikkje for området, men er rettleiande for tiltak på eigendommane	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: BYA (bygd areal) bør ikkje overstige 20% BRA (samla bruksareal) for bustad, garasje og uthus bør ikkje overstige 400m2. MUA (uteopphaldsareal), minst 200 m2 pr. bueining. ☒ Gesims-/ mønehøgd (målt frå planert terreng): Maks mønehøgd 9 m. Maks gesimshøgd 6 m. ☒ Byggegrense/byggelinje: 4 meter til nabogrense ☒ Frisiktsone:

	Gjeld ved avkøyrsle ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☒ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Tiltak skal tilpassast i terreng slik at det ikkje vert naudsynt med store terrenginngrep og høge murar. ☒ Anna: Ved byggetiltak gjeld krav til personbilparkering, heimla i PBL §11-9 nr 5. Minimumskrav: 2 plassar pr. bueining. Parkeringsplass og garasje skal plasserast og utformast slik at det går an å snu på eigen grunn. PBL § 11-9 nr 5.
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: NEI

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: 5100 LNFR Område. (PBL § 11-7, nr 6) ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☒ Anna: Byggegrense mot Fylkesveg. (50 meter frå vegmidte)
Vurdering/merknad:	**Dispensasjon:** Tiltak på eigendommane krev innvilga søknad om dispensasjon frå arealføremål (LNFR). **Slik søker du om dispensasjon** ↑ Det er ikkje eige skjema for dispensasjonssøknad. Du skriv den som eit vanleg brev og anten senda inn som eiga sak eller saman med byggesøknaden. Det skal gå fram kva du søkjer dispensasjon frå, og søknaden må grunngjevast. Søknaden må innehalde opplysningar om: • Kva eigedom søknaden gjeld • Kven som er eigar og søkjar • Kva du vil bygge • Kva det vert søkt om dispensasjon frå, t.d frå byggeforbodet i 100-meters beltet langs sjø i plan- og bygningslova § 1-8. • Vurdering av omsyna bak regelen det vert søkt om dispensasjon frå, og fordelar og ulemper ved dispensasjonen. • Dispensasjonen er permanent eller mellombels. • Nabovarsel, merknad til nabovarsel og dine kommentarar til merknaden. Det må og søkast om dispensasjon frå byggegrense mot veg. (Sjå «Infrastruktur, og informasjon som gjeld lenke i oppsummeringa).

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

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 og uteopphaldsareal (MUA)
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.

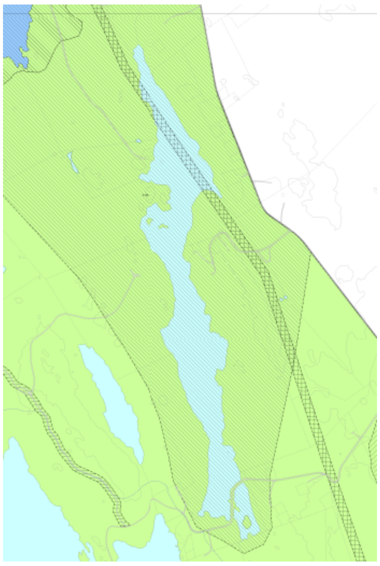
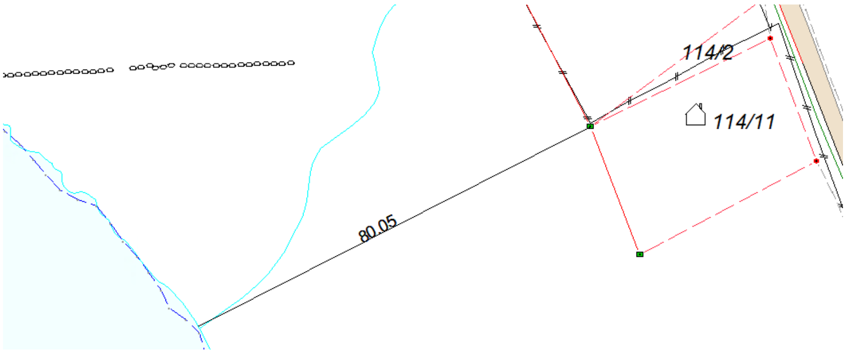
Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 Det er krav om uavhengig kontroll av fuktsikring (våtrom) og lufttetthet i alle nye bustader (tiltaksklasse 1). ☐ Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:
Godkjenning/uttale 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 ☐ Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☒ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☒ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☒ Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommuen ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☒ Anna – Statsforvaltaren disp på uttale Alver kommune avd,- samferdsle veg vatn. Pga sikringssone og tilkopling til vatn. Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

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:	Generelt seier kommunedelplanen at: Forhold vedr. vatn, overvatn og av laup skal sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i område, slik at det vert etablert gode og heilskaplege løysningar. Der kommunen finn det naudsynt , skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur. PBL § 11-9 nr 4. VATN: Ved gbnr. 114/8 og gbnr 114/11 er det offentleg vatn i nærleiken. Det må søkjast VA- avdelinga om tilkopling. AVLØP: Minirenseanlegg kan godkjennast for avlaup. Må etablerast på eigen grunn. Kan avklarast nærmare med VA – avdelinga.
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:	Eigedommane grenser til Fylkesveg 5496. Det er byggjegrense på 50 meter frå vegmidte. Det må søkjast dispensasjon frå dette høvet. Det må særskilt søkjast Vestland Fylkeskommune vedr. avkøyrsle til tomtane. Digitalt skjema på deira heimeside kan nyttast. Sjå lenke: https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjonar/byggegrense/ Avkøyrsle til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming som er sett for avkøyrsler til offentlege vegar. PBL § 11-9 nr 5 (Siktliner skal teiknast inn i situasjonsplan).

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:	Tiltak vert vurdert ved søknad.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	 Tiltaket ligg i nedslagsfeltet til Sirsetvatnet.  (Avstand til Sirsetvatnet, ca. 80 meter).
Høgspentline	Går over Sirsetvatnet. Råkar ikkje tiltaka grunna lang avstand.
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	Tiltak på gbnr 114/8 og 114/11 krev to separate søknader. Det må søkjast om følgande (gjeld begge eigendommane): **Dispensasjon:** Dispensasjon frå LNRF-område Dispensasjon frå byggegrense mot veg Tiltaka avhenger av innvilga dispensasjon frå kommunedelplanens arealføremål (LNRF), samt byggegrense mot veg. Det kan søkast om dispensasjon før søknad om byggetiltaket. Alle dispensasjonar må nabovarslas. Handsamingstid for dispensasjonssøknader er 12 veker. Sakshandsamingstida vert rekna frå når søknaden er komplett, og blir forlenga med den tida søknaden eventuelt er på høyring, med inntil maks 4 veker. **Avkøyringsløyve:** Ved søknad om løyve til sjølve tiltaket, må det også søkjast om avkøyringsløyve. Kommunen rår til at det vert søkt om felles avkøyrsle for begge eigendommane, dersom det er mogleg. **VA,- og avløp:** Det må søkjast om tilkopling til offentleg vatn,- og avløp. Røyrleggjarmelding må sendast inn. Løyve må vere gitt før igangsetting. **Jordlova:** Søknad om tiltak på eigendommane må behandlast etter jordlova. Frådeling av landbrukseigedom må handsamast etter jordlova §12. (LNRF-område). **Omsynssone 190:** Eigendommane ligg innafor nedslagsfeltet til Sirsetvatnet. (Søknad om tiltak sendes på høyring).

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Helge Tveit	Ole Landmarks vei 10	5053	BERGEN
Hetve Eiendom AS	Ole Landmarks vei 10	5053	BERGEN