ALVER
KOMMUNE

Gudrun Sæbø
Strandveien 2 A
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Einar Aase	30.03.2022
Vår: 21/7721 - 22/24379	einar.aase@alver.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 488/64 Sæbø 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	Førehandskonferanse Gbnr: 488/64
Tiltakshavar	Gudrun Sæbø
Ansvarleg søkjar	Rune Kristoffersen, Villanger & Sønner AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	28.03.2022, kl.12:15

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Einar Aase Hanne Marie Evensen

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	<u>Bolig/Eiendom</u> Eiendommen ligger vestvendt med tilkomst fra sæbøvegen Tomtens beskaffenhet er noe kupert, med høyeste punkt midt på Tiltakshaver ønsker bolig over 2 plan med inngang på bakkenivå, boligen prosjekteres etter Husbankens krav til tilgjengelighet Størrelser og omfang framkommer av vedlagt skisse tegninger Det foreligger rettigheter for fremføring av van, avløp samt veirett over g/bnr 488/103 Boligen planlegges med liggende tre kledning på yttervegger, samt valmet tak med takpanner <u>Regulering</u> Vi tolker at det er kommunedelplan Radøy Sør som regulerer området <u>Spørsmål for forhåndskonferanse:</u> - Ønsker kart for vann og avløp i området - Vil planlagt tiltak komme i konflikt med støysone iht reguleringsplankart, finnes det i tilfelle støyrapporter i området som kommunen har tilgang/kjennskap til - Må det søkes om utvidet bruk av avkjørsel - Vi kan ikke finne bestemmelser vedr utnyttelse i kommunedelplan, vil det være kommuneplan Radøy som blir supplerende? - Vil søknad om garasje bli egen søknad eller kan dette søkes om samtidig. - Kan vi forholde oss til §3.1.2 Fortetning i kommunedelplan i dette tilfelle?

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 Tiltak krev dispensasjon frå krav til høgd i føresegn 3.1.1 i KDP ut frå innsendt teikning, samt plankrav jf. føresegn 2.1. Det kan søkjast om dispensasjonar før ein søkjer om tiltaket, eller ein kan avklare dispensasjonar og tiltak i same søknad. Dykk står fritt til å søkje om oppføring av garasje saman med søknad om oppføring av bustad. Ein vil då ikkje få ferdigattest for bustad før garasjen òg er oppført. Dette inneber at ein ikkje kan nytte garasjen før det ligg føre ferdigattest eller mellombels bruksløyve. Garasje vil vere underlagt krav om ansvarleg søkjar dersom den blir søkt saman med bustad.

	Det må elles søkjast om etablering av avkøyrsle eller utvida bruk av eksisterande avkøyrsle til Vestland fylkeskommune. Det må søkjast om dispensasjon frå avstand til fylkesveg til Vestland fylkeskommune. Det må søkjast om påkopling til kommunal vassleidning til Alver kommune ved avdeling for Samferdsle, veg, vatn og avløp - forvaltning. Det må søkjast utsleppsløyve til Alver kommune ved miljø og tilsyn, ved etablering av privat avløpsløysing.

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.

Uavhengig kontroll	☒	Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 Kontroll av våtrom jf. SAK10 §14-2, sjå SAK10 §14-6.
	☐	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 fylkeskommune Må hente inn dispensasjon for avstand frå fylkesveg. Må hente inn avkøyrsleløyve eller utvida bruk av avkøyrsle til fylkesveg.
	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	☒	Anna Dispensasjon vil bli sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland.
		Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag				
Planstatus	☒	Kommuneplan	☐	Pågåande planarbeid
	☐	Reguleringsplan	☐	Områderegulering
	☐	Utbyggingsplan	☐	Detaljregulering
	☐	Omsynssoner	☐	Bygge- og deleforbod
	☐	Uregulert	☐	Energipolitisk handlingsplan
	☐	Lokale vedtekter	☐	Anna
Plannamn	Kommuneplan delrevisjon 2018 (planid: 12602013000200).			

	Eigedom ligg akkurat utanfor tilgrensande reguleringsplan.
Føremål	Tiltak ligg i område som er sett av til bustad.
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25% BYA for einebustad er gjeldande her. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Maksimalt 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: Generelle krav til sikt ved etablering av ny avkøyrsle. ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Tiltak skal i størst mogeleg grad tilpassast eksisterande terrenget, jf. føresegn 2.12. ☒ Anna: Krav til 200 m^2 godkjend uteoppholdsareal (MUA).

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: Føresegn 2.1 sett krav om reguleringsplan for tiltak innanfor område som er sett av til bygg og anlegg. Utgangspunktet er at tiltak krev dispensasjon frå dette plankravet. Førebels vurdering er at fritaksregelen frå plankravet ikkje gjer seg gjeldande i dette tilfellet, ettersom det ikkje ligg føre etablert infrastruktur for veg, vatn og avløp for bustad. Dersom dykk vurderer at eksisterande infrastruktur kan nyttast og at fritak frå plankrav er aktuelt, må dette dokumenterast ut frå punkta som følgjer i føresegn 3.1.1 i kommunedelplan for Radøy. Det må søkjast dispensasjon frå føresegn 3.1.1 i kommunedelplan for Radøy dersom mønehøgd er høgare enn 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter:

	☐ Vedtekter: ☒ Anna: Dispensasjon frå avstand til fylkesveg, jf. veglova §29.
Vurdering/merknad:	

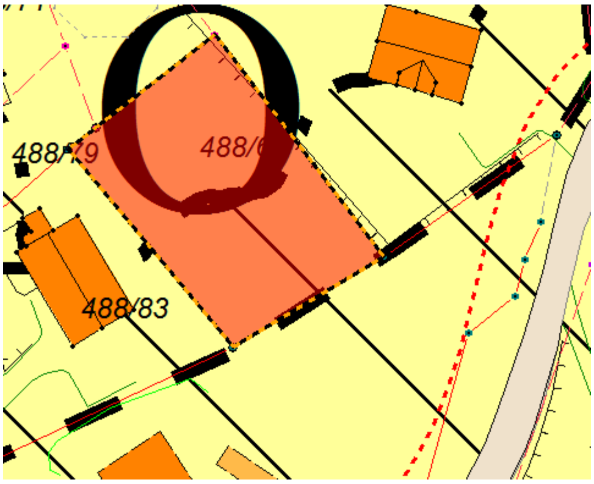
Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera 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:	

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:	**Det er henta inn kommentar frå VA avdeling knytt til spørsmål angåande vatn og avløp:** Det går ein kommunal vassleidning langs Sæbøvegen. Det er mogeleg å kople seg på ved kum langs fylkesveg ved gbnr. 488/103 og ved privat avkøyrsle til gbnr.477/1. I begge tilfella må ein leggje privat leidningsstikk over ein annan sin grunn. Ein må finne ut kvar ein vil kople seg på, og innhente tinglyst rett til leggje og vedlikehalde leidningsnett på ein annan sin grunn. Det må søkjast om graveløyve til Vestland fylkeskommune for plassering av leidning. Alternativt kan ein undersøkje med naboar om det er mogeleg å knyte seg på privat vassleidning dersom dette er etablert. Grunneigar må i så fall inngå ei avtale om felles solidarisk ansvar for leidningsnett for den del av leidningsnett som vert felles fram til tilknytingspunkt til kommunal vassleidning. Vi har ingen informasjon om kvar private leidningar er etablert, og kven som eig desse. For ytterlegare spørsmål knytt til påkopling på offentleg vatn kan dykk ta kontakt med avdeling for Samferdsle, veg vatn og avløp – forvaltning. **Avløp** Kommunen har ikkje avløpsanlegg i området. Meiner at det er privat fellesanlegg i nærleika tilknytt Sæbøtunet. Eventuelt spørsmål om tilkopling på dette er reint privatrettsleg. Alternativ løysing for etablering av avløpsanlegg til bustad vil vere minirenseanlegg. Det må søkjast utsleppsløyve til Alver kommune ved avdeling for miljø og tilsyn. **Tilkomst** Det er på førehand stilt spørsmål til om det er krav om utvida bruk av avkøyrsle. Det er krav om at det blir søkt om utvida bruk av avkøyrsle til Vestland fylkeskommune, eller alternativt etablering av avkøyrsle dersom dette blir ei tenkt løysing. Dersom det blir naudsynt med privatrettsleg avtale for bruk av privat

	veg, eller tilkomst over annan mann sin grunn, må dette leggjast ved byggjesøknad. Det vart vidare diskutert om tilgrensande reguleringsplan satt nokre avgrensingar knytt til val av tilkomst til gbnr. 488/64. Det er ikkje funne noko informasjon om dette. Oppfordrar til å studere tilgrensande reguleringsplanar, og eventuelt å drøfte problemstillinga med Vestland fylkeskommune.

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 Tiltak ligg i gul støysone: KDP viser til H290 med krav om tiltak for å redusere støy for støysensitive bygningar, jf. føresegn 4.2. Det må dokumenterast at ein er i samsvar med føresegn 4.2 som viser til krav i T-1442. Det er tilsvarande krav til støynivå for å kunne nytte areal som uteoppholdsareal (MUA). Det må dokumenterast at uteoppholdsarealet er i tråd med desse krava som følgjer av føresegn 2.9 i kommunedelplan for Radøy.

	 ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspentline	
Privatrettslege forhold	
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	Det var stilt spørsmål til mur på naboeigedom med gbnr. 488/15. Har lagt ved opprinnleg søknad med samtykke som vi såg på i møtet, samt vedtak som godkjenner mur.

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

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
Byggesak Gbnr 8815 Sæbø ytre - søknad om dispen (L)(146075)
Byggesak - arkiv

Mottakarar:

Gudrun Sæbø	Strandveien 2 A	5105	EIDSVÅG I ÅSANE
Gudrun Sæbø	Strandveien 2 A	5105	EIDSVÅG I ÅSANE