



Jostein Dale
Nøtlevågen 3 A
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/12414 - 20/47880

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

Dato:
14.08.2020

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 472/1 Dale

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 slutførast 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 472/1 Oppføring av ny bustad på garden
Tiltakshavar	Else Marie og Jostein Dale
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	06.08.2020, kl. 10.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå tiltakshavar Johannes Skartveit Dale, Else Marie Skartveit Dale og Jostein Dale. Frå Alver kommune

	Laila Bjørge frå landbruksavdelinga og Anne Lise Molvik frå byggesaksavdelinga.
--	---

Søkjjar kom med følgjande orientering om tiltaket	I samband med generasjonsskifte er det ønske om å føra opp ny bustad på garden. Garden skal drivast vidare som i dag. Det er pr i dag 1,5 årsverk på garden. Garden har to bustadhus. Det er sendt inn to alternativ for plassering av ny bustad, sjå kartvedlegg.
--	--

Sakshandsaming

Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1 Søknad om dispensasjon kan tiltakshavar sjølv fremja.
-----------------	--

Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input checked="" type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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 teikningsgrunlaget skal det leggjast ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.
-------------------	---

	<p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>
--	--

Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>
---------------------------	--

<p>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</p> <p>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.</p>	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal Søknad om utsløppsløyve</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt – Kommunal Ved behov for omdisponeringsløyve</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luffartstilsynet</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen Høyringspart</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal Ved avkøyringsløyve frå kommunal veg</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Ved avkøyringsløyve eller utvida avkøyringsløyve frå fylkesveg 565</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Anna Fylkesmannen i Vestland er høyringspart</td></tr> </table> <p>Alver kommune si kulturavdeling er høyringspart i saker som gjeld kulturminne og kulturmiljø</p>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Søknad om utsløppsløyve	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet	<input checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt – Kommunal Ved behov for omdisponeringsløyve	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet	<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen Høyringspart	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal Ved avkøyringsløyve frå kommunal veg	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Ved avkøyringsløyve eller utvida avkøyringsløyve frå fylkesveg 565	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Fylkesmannen i Vestland er høyringspart
	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																					
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Søknad om utsløppsløyve																																						
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen																																						
<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt – Kommunal Ved behov for omdisponeringsløyve																																						
<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt																																						
<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen Høyringspart																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal Ved avkøyringsløyve frå kommunal veg																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Ved avkøyringsløyve eller utvida avkøyringsløyve frå fylkesveg 565																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Fylkesmannen i Vestland er høyringspart																																						
	Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.																																						

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid

	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Kommunedelplanen for Radøy, delrevisjon 2019
Føremål	LNF-føremål (landbruk/natur/friluftsliv)
Planføresegner	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input type="checkbox"/> Anna: Føresegner knytt til utbygging i LNF spreidd (LNF SB og LNF-SBE) vil vera retningsgjevande. 25% BYA og maks BRA er 400 m ² Maks mønehøgd er 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng

Dispensasjon Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremålet <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	I LNF-område er det berre høve til å føra opp nødvendige tiltak for landbruket. Det er vår vurdering av oppføring av bustad nr. 3 på garden er i strid med plangrunnlaget og vil krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon. KDP Radøy legg opp til at nye bygg i LNF skal plasserast i tilknytning til

	<p>driftssenteret og verta ein del av tunskipnaden. Det kan ikkje byggast på dyrka mark, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av høg bonitet.</p> <p>Vi tilrår at de går vidare med alternativ 1 då dette etter vår vurdering er det beste alternativet i forhold til dei føringar som ligg i planen, infrastruktur og nærleik til tun/driftingsbygning. Dette alternativet vil gje mindre oppstykking og det er færre interesser som gjer seg gjeldande. Ein vil kunne nytta eksisterande veg og knyta seg til vass- og avløpsanlegg som er etablert for driftsbygningen.</p> <p>Utfallet av ei dispensasjonssak er usikker. Vår erfaring er at det generelt sett er vanskeleg å få føra opp bustad nr. 2 på gardsbruk. Det kan vera føremålstenleg å vurdere alternative løysingar som riving av eldre eksisterande bustad, om det er mogleg å utvida/endra eksisterande bygningsmasse, eller andre løysingar for å støtta behovet for ny bustad, i søknaden. Det bør også gjerast greie for den drift som er på garden og den arbeidskrafta som drifta krev.</p> <p>De kan senda inn søknad om dispensasjon og løyve til å etablera tiltaket samstundes. Då det er knytt usikkerheit til utfallet av ei dispensasjonssak tilrår vi at de fremjar denne først, evt. at de ber om at byggesaka ikkje vert behandla ved avslag på søknad om dispensasjon ved innsending av felles søknad.</p>
--	--

Infrastruktur									
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn								
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp								
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng								
<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre									
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									
Vurdering/merknad:	<p>Søknad om tilknytning til kommunalt vassverk krev at godkjend føretak sender inn røyrleggarmelding.</p> <p>Ved søknad om utsleppsløyve vil det vera sett krav om at utsleppet skal reinast i minireinseanlegg. Dersom ein skal nytta eksisterande avløpsanlegg må ein søkja om utvida utsleppsløyve for dette dersom</p>								

	<p>utsleppsløyvet som er gitt ikkje gjev rom for at fleire bygg kan knytast til.</p> <p>Sjå meir informasjon om vatn og avløp her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg 565 <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan Fylkesvegen er regulert. Avkøyringa til fylkesvegen føl av planen. <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	<p>Eigedomen vil få tilkomst via fylkesveg 565. Sjølve avkøyringa føl av godkjend plan. Eventuelle krav og søknadsform ved behov for utvida avkøyringsløyve vil vi prøva å få avklart i dispensasjonssaka.</p> <p>Skjema for søknad om avkøyrsløp/utvida avkøyrsløp til offentleg veg: https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/soknad-om-avkjørsel</p> <p>Vegrett over privat grunn må sikrast med tinglyst erklæring.</p>

Visuelle kvaliteter	<p>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".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	<p><i>Føresegn 2.12 Krav til utforming av tiltak</i> <i>Tiltak skal underordna seg viktig landskapstrekk, vera godt tilpassa terreng og vera utforma i samspel med naturlege og bygde omgjevningar.</i></p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon

	Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	Følgjande interesser er registrert i naturbasen for alternativ 2: <ul style="list-style-type: none"> • Arter av stor forvaltningsinteresse vest for lokaliteten Raud honningvokssopp – trua art Geitsvingel • Naturtype registrert i aktuelt område Naturbeitemark <p>Det er ingen registreringar knytt til alt. 1.</p> <p>Kultur: Kårhuset er lemstove oppført i ca. 1890. Tiltakshavar opplyser at grunnmurane er frå ca 1850. Ein eventuell søknad om riving må av bygget skal sendast til kulturavdeling både i kommunen og fylkeskommunen på høyring.</p>
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	Eventuell rettar knytt til tilkomstveg, vatn og avløp må sikrast.
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	<p>Vi tilrår at de går vidare med alternativ 1 då dette etter vår vurdering er det beste alternativet i forhold til dei føringar som ligg i planen, infrastruktur og nærleik til tun/driftsbygning.</p> <p>Utfallet av ei dispensasjonssak er usikker, generelt sett er det få bruk som har grunnlag for å føra opp bustad nr. 2. Det kan vera føremålstenleg å vurdere alternative løysingar som riving av eldre eksisterande bustad, om det er mogleg å utvida/endra eksisterande bygningsmasse, eller andre løysingar for å stetta behovet for ny bustad, i søknaden. Det bør også gjerast greie for den drift som er på garden og den arbeidskrafta som drifta krev.</p> <p>De kan senda inn søknad om dispensasjon og løyve til å etablera tiltaket samstundes. Då det er knytt usikkerhet til utfallet av ei dispensasjonsak tilrår vi at de fremjar denne først, evt. at de ber om at byggesaka ikkje vert behandla ved avslag på søknad om dispensasjon ved innsending av felles søknad.</p> <p>Dersom de sender inn separat søknad om dispensasjon må denne nabovarlast på vanleg måte og det må leggjast ved kart som viser plassering av tiltaket og teikningar over bustaden. Søknaden må også omfatta framføring av veg.</p> <p>Kart og naboliste kan de få ved å senda ein førespurnad til byggesak@alver.kommune.no.</p> <p>Gebyr</p>
---	---

	Det vert fakturert gebyr for dispensasjon, oppføring av nytt tiltakt, eventuell riving av eksisterande bygg og jordlovsbehandling. Per 2002 vert det fakturert eitt dispensasjonsgebyr per sak.
--	---

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:

Kart

Kopi til:

Jostein Dale

Mottakarar:

Jostein Dale

Nøtlevågen 3 A

5938

SÆBØVÅGEN