



Byggteam Vest As
Rosslandsvegen 364C
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8865 - 23/3029

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
16.01.2023

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 55/2 Bruvoll

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: 55/2 Bruvoll
Tiltakshavar	Jan-Erik Mikalsen Buhrmann
Ansvarleg søkjar	Byggteam Vest As
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug, møterom 2
Møtedato	16.01.2023, kl.14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	På vegne av tiltakshavar: Tonny A. Dale, Jan-Erik Mikalsen Buhrmann Frå kommunen: Eilin Houlison Molvik, rådgjevar plan og byggesak og Are Grande Frøysland, Leiar plan og byggesak

<p>Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket</p>	<p>«Det er generasjonsskifte på gården og det er ønskelig fra tiltakshaver og gjøre oppgraderinger i forhold til slik det har vort tidligere Her er noen av punktene vi ønsker å gå gjennom:</p> <p>Det er ønskelig at det skal bo 2 generasjoner på gården, men bygningsmassen er gammel og utdatert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trælandsvegen 33 beholdes slik som i dag, men pusses opp og settes i stand etter dagens standard. • Trælandsvegen 31 er i så dårlig stand at det ikke er utgangspunkt å restaurere eller sette i stand. Plassering på denne boligen er også dårlig. Den ligger undersolt og uten utsyn. (se bildevedlegg) • Ønske er å rive Trælandsvegen 31 og føre arealet rundt denne boligen tilbake til beiteland. • Føre opp nytt bolighus som avmerket på kart. • Det er etablert kommunal vannledning på tomten og slamskiller av nyere dato som er dimensjonert for 2 boliger på bruket i dag. • Hva er mulighetene for å få til dette?» <p>Kommunen si orientering om gbnr. 55/2 Landbrukseigedom med samla oppgjeve areal på 398,4daa av desse er 45,1 daa oppgjeve som fulldyrka jord og 28,5 daa som overflatedyrka jord.</p> <p>Det er motteke ein søknad om riving av Trælandsvegen 31. Søkjær informert om at denne saka har vore drøfta med tiltakshavar og at ein ikkje ønsker at denne saka vort handsama. Kommunen orienterer om at dersom saka skal utgå så må føretaket Start&Dynamo og Bilelektro AS sende inn ei skriftleg melding til kommunen om at saka vort trekt, vedlagd ligg mangelbrev i nemnde nemnde sak.</p>
--	---

Sakshandsaming	
<p>Sakstype</p>	<ul style="list-style-type: none"> <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 vort handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

<p>Tiltaksklasse SØK</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p> <p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan vort endra i løpet av prosessen.</p>
<p>Nabotilhøve</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p>

	<p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input 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 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	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes:</p> <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	<p>Nybygg: 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. Situasjonsplan må vise køyretilkomst, murar og terrengjusteringar, samt plassering av leidningar og reinseløyising.</p> <p>Riving: Det må sendast inn teikningar i målestokk, evt. Fotodokumentasjon av alle fasadar på bygget som skal rivast.</p> <p>Med omsyn til renovering/oppussing av Trælandsvegen 33: Korvidt dette arbeidet vert søknadspåktig avheng av om det her blir snakk om ei hovudombygging eller om det er vanleg forefallande arbeid og modernisering av overflater. Er det t.d. planlagd endra planløyising, er det inngrep i berande konstruksjonar?. Skal det etterisoleras mv. Dette er tiltak som ein må vurdere om kjem inn under ei hovudombygging som krev eiga søknad og løyve til tiltak.</p> <p>I møtet vert det orientert om at det for Trælandsvegen 33 berre er tale om modernisering av flater evt. nytt kjøkken, bad mv. Dette er ikkje søknadspåktige tiltak.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert

Godkjenning/uttale	<input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet
---------------------------	--

<p>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>	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning
	<input type="checkbox"/>	Brannvesen
	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren
	<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
	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
	<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna - Statsforvalter	
Søklar 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"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Områdeplan for tidlegare Lindås kommune, id 1263-201805
Føremål	Landbruk, natur, friluftsliv (LNF), Hensynssone Landbruk H510_oL11
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Ved planlegging av evt. Ny bustad vil vi tilrå at ein legg seg på grad av utnytting gjeve for område i KDP avsett til LNF med spreidd bustadbygging, der er det opna for ei grad av utnytting på 30 %BYA og samla BRA på 400 m ² , jf. KDP kap 3.4.3 <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input type="checkbox"/> Frisiktsone: Ved planlegging av ny avkøyrsløse vil vi oppmode om at ein dimensjonerer avkøyrsløse tilsvarande som for offentleg veg.

	<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:
--	---

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjtt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Dispensasjon frå LNF-føremålet. <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
---	--

Infrastruktur			
<p>Vatn- og avløp</p>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <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 tilknytting til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <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"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng		
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Viser til punkt i skildring vedørande kommunal vassleidning og privat slamavskiljar. Ut i frå tilgjengeleg kart kan vi sjå at det går kommunal vassleidning langs og på motsett side av vegen i høve gardstunet på gbnr 55/2.</p> <p>Ved søknad om oppføring av ny bustad, og påkobling til evt.</p>		

	<p>Kommunalt vatn så må de gå i dialog med VA-avdelinga i kommunen og innhente løyve til påkobling til kommunalt vatn.</p> <p>Med omsyn til eksisterande bustad og slamavskiljar så kan desse tilhøva fortsette slik som i dag, såframt det ikkje vert snakk om ei hovedombygging.</p> <p>Ved nye oppføring av bustad vil de måtte pårekne å etablere minireinseanlegg.</p> <p>Ved plassering av tiltak i nærleik til kommunal leidnings trasé vil de og måtte søkje om dispensasjon frå avstandskrav ved plassering nærare enn 4 meter.</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 55/2 <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	<p>Tilkomst til kommunalveg via privatveg (eigd av gbnr 55/2) må søkje evt. avklare med vegavdelinga kor vidt ein treng utvida avkøyrsløyve til kommunalveg ved nyetablering av bustad.</p>

Visuelle kvalitetar	<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>
Vurdering/merknad:	<p>Vi vil oppmode om at ein vel ein tradisjonell byggestil som passar inn i kulturlandskapet med saltak og evt. ark slik som de syner på innsendt skisse/situasjonsplan.</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 <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
Verneinteresser i området	

Høgspenning	
Privatrechtslege forhold	Må sannsynleggjere at tiltakshavar har naudsynte rettar til å forestå søknad.
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>Dei planlagde tiltaka omfattar riving av Trælandsvegen 31, renovering av Trælandsvegen 33 og også oppføring av ny bustad på gbnr. 55/2 som erstatning for Trælandsvegen 31.</p> <p>Tiltak knytt til Trælandsvegen 33, slik som skildra i førhandskonferansen, krev ikkje søknad om dispensasjon og løyve. Vi gjer merksam på at det ved evt. påkobling til kommunalt vatn for denne bustaden kan være naudsynt med dispensasjon i høve leidningstrase vi tilrår difor at denne vert teken med ved søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet for å etablere ny bustad på bruket.</p> <p>Nyetablering av bustad vil krevje at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP.</p> <p>Vi gjer merksam på at ein evt. dispensasjonssøknad må omfatte om alle tiltak knytt til ny bustad, med det meiner vi at terrengingrep, murar, nye vegar, nye leidningstrasear, plassering av reinseanlegg og ny bustad må vere teke med i søknad om dispensasjon og synt på situasjonsplan. Plan, snitt og fasadeteikningar av bustad/murar/vegar/terrengingrep må og følgje søknad om dispensasjon, det same gjeld fotodokumentasjon/teikningar av bygget som er planlagt riven. Eit evt. nytt utsleppsløyve vil og måtte ha dispensasjon frå arealføremålet.</p> <p>Vi gjer merksam på at det ved eit evt. positivt vedtak frå administrasjonen vil verte sett som vilkår om at det vert nydyrka eit areal som er 2x storleiken på det arealet ein tek av full dyrka overflate mark. Dette er eit rekneskap som de vil måtte gjere greie for skriftleg (oppsett arealrekneskap) og de vil måtte syne dette på eit situasjonskart, nydyrking avklarast med Landbruksavdelinga.</p> <p>Administrasjonen vil i utgangspunktet tilrå at ein forsøker å finne ei alternativ plassering til innsendt skisse der ein ikkje tek i bruk jord som er registrert som fulldyrka, at ein held seg innanfor areal som i NIBIO sitt gardskart er registrert som bebygd areal. Vi er kjende med at desse areala ikkje alltid er korrekte og vi ber derfor at de ved søknad skildrar toppdekke på arealet der de vel å plassere ny bustad.</p> <p>Dersom ein held fast på skissert plassering av ny bustad vil ein i forkant av søknad etter plan- og bygningslova måtte innhente omdisponeringsvedtak etter jordlova, dette er det</p>
---	--

	<p>Landbruksavdelinga som handsamar. Vi tilrår at ein gjer dette i forkant av søknad om dispensasjon frå LNF-føremålet etter plan- og bygningslova.</p> <p>Påkobling til kommunalt vassverk, krev at det vert sendt inn søknad til VA-avdelinga i kommunen. Vi vil tilrår at naudsynt leidningstrase frå eksisterande bustad og planlagd ny bustad vert skildra i dispensasjonssøknaden og omfatta av denne.</p> <p>De må sjølve vurdere behovet for varsling i høve vedlagd naboliste jf. Pbl § 21-3. Vi gjer merksam på at både dispensasjonssøknad frå LNF-føremålet og søknad om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova skal nabovarlast. Dette kan gjennomførast samtidig.</p> <p>Sidan hovudtiltak krev dispensasjonssøknad vil vi måtte sende saka på høyring til nasjonale og regionale styresmakter</p> <p>Ved negativ uttale frå høyringspartar skal kommunen ikkje gje løyve. Vi gjer merksam på at ei eventuell klagehandsaming ikkje gjev auka kostnadar i høve kommunal sakshandsaming, men det vil gå lenger tid før ein har ei endeleg avklaring av søknad.</p> <p>Ein kan vurdere å dele opp søknaden slik at ein får avklara tilhøva kring dispensasjon etter plan- og bygningslova før ein går vidare med søknad om løyve til etablering av bustad med tilhøyrande infrastruktur etter plan- og bygningslova.</p> <p>Riving av Trælandsvegen 31 og evt. ny oppføring av bustad bør ligge i same sak, vi vil tilrår at ein ikkje riv før ein har fått avklaring på om ein evt. får bygge ny bustad</p>
--	--

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

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vi treng fleire opplysningar før vi kan handsame søknaden - gbnr 55/2 Bruvoll
Nabo og gjenboliste gbnr 55_2

Mottakarar:

Byggteam Vest As

Jan-Erik Mikalsen Buhrmann

Roslandsvegen 364C

Hundvinsvegen 3

5918

5956

FREKHAUG

HUNDVIN