ALVER
KOMMUNE

Seim Bygg As
Terje Seim
Nesbrekka 28
5912 SEIM

| Referanser: | Saksbehandlar: | Dato: |
|---|---|---|
| Dykkar:<br>Vår: 22/8888 - 23/675 | Lars Ottar Sagstad<br>lars.ottar.sagstad@alver.kommune.no | 16.01.2023 |

# Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 172/29 Hopland

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<br><br>Gbnr: 172/29 |
| **Tiltakshavar** | Seim Eiendomsutvikling As |
| **Ansvarleg søkjar** | Seim Bygg As |
| **Møtestad** | Kommunehuset på Frekhaug |
| **Møtedato** | 04.01.2023 kl 10-11 |
| **Til stades i møtet frå kunde og kommune** | - Terje Seim , Christian Frønsdal |

| | |
|---|---|
| | - Lennart Falkenberg-Arell, Lars Ottar Sagstad |

| | |
|---|---|
| **Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket** | Ynskjer å bygge to-mannsbustad på eigedomen. Eksisterande bustad skal bestå. Ynskjer ikkje å regulere eigedomen, men skal utbetre avkøyrsel. Søknad til VLFK om byggegrense på 15m frå fv. og utvida bruk av avkøyrsel er avslått av VLFK. |

| **Sakshandsaming** | |
|---|---|
| **Sakstype** | ☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3<br>☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4<br>☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5<br>☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6<br>☒ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1<br><br>Dispensasjon frå plankrav og utnyttingsgrad må søkjast til Alver kommune. Det same gjeld eventuelle fråvik frå krav til leikeareal og MUA.<br><br>Dispensasjon frå verneforskrift må sendast til Statsforvaltaren i Vestland. Dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg må sendast til Vestland Fylkeskommune. |

| | |
|---|---|
| **Tiltaksklasse SØK** | ☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3<br><br>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.<br><br>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:<br>☐ Det er sett anna byggegrense i plan<br>☐ Det vert søkt om dispensasjon<br>☐ 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.<br>Krav til innhald er til dømes:<br>• Målsatt med ytre mål<br>• Vise avstand til nabogrense<br>• Vise møneretning<br>• Vise byggegrenser<br>• Vise avstand til midtline til offentleg veg<br>• Vise murar/terrenginngrep<br>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.<br><br>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved:<br>☐ Fasadar og planløysing før endring<br>☐ Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert |

| | |
|---|---|
| **Uavhengig kontroll** | ☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2<br>☐ Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.<br>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:<br>- Våtrom |
| **Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2**<br><br>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<br>☐ Direktoratet for mineralforvaltning<br>☐ Brannvesen<br>☐ Forurensningsstyresmakt – Kommunal<br>☐ Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren<br>☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal<br>☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen<br>☐ Havnestyresmakt - Kystverket<br>☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste<br>☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet<br>☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal<br>☐ Kyrkjeleg styresmakt<br>☐ Luftfartstilsynet<br>☐ Kulturminne – Fylkeskommunen<br>☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum<br>☐ Sivilforsvaret<br>☐ Vegstyresmakt – Kommunal<br>☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen<br>☒ Anna:<br>Må søke til Vestland fylkeskommune for utvida brik av eksisterande avkøyrsle til fylkesveg, samt dispensasjon frå |

| | |
|---|---|
| | avstandskrav til fylkesveg jf. veglova §29.<br><br>Statsforvaltaren i Vestland får dispensasjonar til uttale, men dykk må òg søke om dispensasjon frå verneforskrift til denne instansen.<br><br>Alver kommune – samferdsle, veg, vatn og avløp – forvaltning<br><br>Uttale til NVE for tiltak under marin grense.<br><br>Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter. |

| Plangrunnlag | |
|---|---|
| **Planstatus** | ☒ Kommuneplan<br>☐ Reguleringsplan<br>☐ Utbyggingsplan<br>☐ Omsynssoner<br>☐ Uregulert<br>☐ Lokale vedtekter<br>☐ Pågåande planarbeid<br>☐ Områderegulering<br>☐ Detaljregulering<br>☐ Bygge- og deleforbod<br>☐ Energipolitisk handlingsplan<br>☐ Anna |
| **Plannamn** | Kommunedelplan for Lindås.<br><br>Området i sjø ligg innanfor verneplan for Lygra, Lindåsosane og Lurefjorden. |
| **Føremål** | Område er regulert til bustadføremål. |
| **Planføresegner** | ☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:<br>Kommuneplan føresegn 3.1.1 viser til at BYA ikkje skal overstige 30%.<br><br>Samla BRA skal ikkje overstige 400 m2.<br><br>☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd:<br>Følgjer generelle krav etter pbl.§29-4.<br><br>☐ Byggegrense/byggelinje:<br><br>☐ Frisiktsone:<br><br>☐ Krav til møneretning/takform:<br><br>☐ Krav til takvinkel:<br><br>☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:<br>Kommuneplan for Lindås har generelle krav til landskap i føresegn 2.7.1, samt føresegn 2.7.2 som |

| | |
|---|---|
| | syner til avgrensa bruk av mur, skjeringar og fyllingar.<br><br>☐ Anna:<br>Krav til MUA følgjer av føresegn 2.6.4 i kommunedelplan for Lindås.<br><br>Føresegn om MUA set krav til storleik og kvalitet på uteareal. Dette kravet må oppfyllast på eigen eigedom. |

| | |
|---|---|
| **Dispensasjon**<br><br>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve. | Dette tiltaket krev dispensasjon frå:<br>☐ Gjeldande kommuneplan for følgjande føremål/føresegner:<br><br>Føresegn 2.2 i kommuneplan for Lindås syner til krav om reguleringsplan (plankrav) i areal som er sett av til blant anna «bygg og anlegg». Tiltak er ikkje fanga opp av unntaksregel i føresegn 2.2.1, som maksimalt opnar for fritak frå plankrav for inntil to bueiningar. Administrasjonen si vurdering er at tiltak som utgangspunkt krev utarbeiding av reguleringsplan. Dersom ein tek initiativ vidare som byggesak må det søkjast dispensasjon frå plankrav i føresegn 2.2.<br><br>☐ Plan- og bygningslova:<br><br>☐ Forskrifter:<br><br>☐ Vedtekter:<br><br>☒ Anna:<br><br>Tiltak er i strid med byggegrense mot fylkesveg jf. veglova §29. Det må søkjast om dispensasjon frå avstand til fylkesveg til Vestland fylkeskommune.<br><br>Det må søkjast dispensasjon frå verneforskrifta for utslepp innanfor verneplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden. |
| **Vurdering/merknad:** | |

| **Infrastruktur** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Vatn- og avløp** | ☒ | Offentleg vatn | ☐ | Privat vatn |
| | ☒ | Offentleg avløp | ☐ | Privat avløp |

| | |
|---|---|
| | ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng<br><br>Oppmodar til å ta kontakt med avdeling for samferdsle, veg, vatn og avløp – forvaltning angåande dette spørsmålet.<br><br>Utslepp krev dispensasjon etter verneforskrifta. Denne søkjast til statsforvaltar. Denne dispensasjonen er naudsynt for at kommunen skal kunne gje utsleppsløyve.<br>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.<br><br>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre.<br>Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.<br><br>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.<br><br>☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre<br>☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag |
| **Vurdering/merknad:** | Førebels uttale for vatn og avløp er at det vil vere tenleg å avklare dette gjennom reguleringsplan. For nærare spørsmål knytt til tilhøve for vatn og avløp, og eventuell påkopling til eksisterande anlegg, oppmodast det til kontakt med Arne Helgesen på avdeling for Samferdsle, veg, vatn, avløp - forvaltning. |
| **Tilkomst** | Eigedommen skal ha tilkomst til:<br><br>☐ Kommunal veg<br>☒ Fylkesveg<br>☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan<br>☒ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 172/29<br><br>☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre |
| **Vurdering/merknad:** | Ut frå informasjon i søknad går det fram at det var ynskje om å utvide eksisterande avkøyrsle til fylkesveg. Dersom dette er ei løysing ein går vidare med, må det søkjast om utvida bruk av eksisterande avkøyrsle til Vestland Fylkeskommune.<br><br>Dersom ein finn ut at ein ynskjer å etablere ny avkøyrsle, må ein søkje om dette til Vestland Fylkeskommune. |

**Oppretting og endring av eiendom**

| | |
|---|---|
| Oppretting og endring av eigedom må ikkje gjerast  på en slik måte at det oppstår forhold som er i strid med reglane i pbl, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring må ikkje gjerast sånn at det blir oppretta/endring av tomtar som er ueigna til det føremålet eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering<br><br>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve. | ☐ Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal<br>Vurderingsmoment:<br><br>☐ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4)<br>Vurderingsmoment:<br><br>☐ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar)<br>Vurderingsmoment: |

| | |
|---|---|
| **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"*.<br><br>☐ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. |
| **Vurdering/merknad:** | |

| **Andre tilhøve** | |
|---|---|
| **Klima –og naturtilhøve** | ☐ Ras<br>☐ Flom<br>☐ Støy<br>☐ Radon<br><br>Tiltak ligg i aktsamheitssone for marin leire. Ansvarleg søkjar sitt ansvar å sjå til at grunn er forsvarleg. Søknad må innehalde geologisk vurdering av grunn. Må leggje ved rapport til eventuell byggesøknad. |
| **Verneinteresser i** | Området i sjø ligg innanfor verneplan for Lygra, Lindåsosane og |

| | |
|---|---|
| **området** | Lurefjorden. |
| **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** | Tiltakshavar og ansvarleg søkjar blei informert om at tiltaket er i strid med føresegn i Lindås kommuneplan sin arealdel § |

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 venleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Lars Ottar Sagstad
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Seim Bygg As | Nesbrekka 28 | 5912 | SEIM |
| Seim Eiendomsutvikling As | Nesbrekka 28 | 5912 | SEIM |