



Gundersen Sven
Postboks 6134
5892 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/724 - 23/12332

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
17.02.2023

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 319/6 Sagstad nedre

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 gjevne 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: 319/6
Tiltakshavar	Trond Morten Strand Trøet
Ansvarleg søkjar	Gundersen Sven
Møtestad	TEAMS
Møtedato	17.02.2023, kl.12:30

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Sven Gundersen – ansvarleg søkjar, Trond Morten Strand Træet - tiltakshavar, Per Sveinar Morsund- sakshandsamar Miljø og tilsyn avd., Larissa Dahl -sakshandsamar Byggesak avd.
--	---

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Søkjar skrivar:</p> <p>Undertegnede bistår tiltakshaver i en tilsynssak på overnevnte eiendom. Det er avdekket ulovlig endring av bruk, samt fasadeendring i en eksisterende bygning. Det er i alles interesse at tiltaket bringes i lovlige former, enten gjennom søknad om legalisering, eller retting/tilbakeføring. Med erfaring fra tilsvarende saker, og spesielt der tiltaket er avhengig av dispensasjon, er det svært hensiktsmessig å gjennomføre en forhåndskonferanse.</p> <p>Ulovlegheitsoppfølging: sak 20/13635 Kommune legger til grunn at det skal søkjast om bruksendring av løa til bustad og fasadeendring. Det kan vere krevjande med etablering av bueining nr.2 på gard som er ikkje i drift difor vil vi tilrå å tilbakeføre tiltaket til løa. Evt. kan det takast kontakt med landbruksavdelinga for avklaring av tiltaket. Ved tilbakeføring til opphavleg løa, skal det gjennomførast fysisk tiltak, slik at tiltaket ikkje framstår som eigen bueining-til døme fjerne bad, eller fjerne kjøkkenet etc. Bildedokumentasjon skal sendast inn, tilbakeføring er ikkje søknadspiktig då det er snakk om innvendig riving. Tiltakshavar meinte at kjøkkenet ble fjerna i 2018, vindauga på soverom ble tetta, men kommune fekk ikkje bildar frå Advokatfirmaet Kyrre. Bildane skal sendast snarast inn då skal miljø- og tilsyn avd. avslutte sak med ulovlegheitsoppfølging. Kommune fekk stadfesting om at tiltaket er fråkopla frå kommunalt vatn.</p>
---	--

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

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 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	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/terrengingrep uteopphaldsareal																				
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløysing før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert 																				
Uavhengig kontroll	<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 <input type="checkbox"/> 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.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Arbeidstilsynet</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Direktoratet for mineralforvaltning</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Brannvesen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Havnestyresmakt - Kystverket</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<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 type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																				
<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 type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: fylkeskommune, Statsforvaltaren pga. dispensasjon

Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan <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 handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	KDP Meland kommunedelplan for Meland
Føremål	LNF-føremål (landbruks-, natur og friluftsområde)
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% bygd areal BYA <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: 8/9 m <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: 50 m mot fylkesveg <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 checked="" type="checkbox"/> Anna: 2 p-plassar per buening, MUA- 200 m2 per buening
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå:
---------------------	---------------------------------------

<p>Dispensasjon krev grunnleggjtt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: pkt.3.1 LNF-område <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input checked="" type="checkbox"/> Forskrifter: TEK ved bruksendring må vurderast <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Kan vere utfordring å få dispensasjon frå arealdel i kommunedelplanen for bustad nr. 2 i LNF på gard utan drift. I tillegg kan tiltaket krevje fritak frå Tek-forskrifta. Det skal sendast søknad med grunnleggjeving og nabovarsel.</p>

<p style="text-align: center;">Infrastruktur</p>			
<p>Vatn- og avløp</p>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <input 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> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag 	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Privat vatn <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng
<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering 	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Privat vatn <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng 		
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Krav om minireinseanlegg om det er ikkje mogleg med kommunal avløp. Ved legalisering av buening skal det søkjast om utsleppsløyve til Miljø-og tilsyn om det er ikkje kommunal avløp i nærleiken.</p>		

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 319/6 <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Det skal søkjast om utvida bruk av eksisterande avkjørsle frå fylkesveg for ny bueining.

Oppretting og endring av eiendom	
<p>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</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: <input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

Visuelle kvalitetar	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "<i>Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering</i>".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i kommunedelplan føresegner.
Vurdering/merknad:	

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<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	
Høgspenline	
Privatretslege 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	Dispensasjon frå planføremål LNF-område, Utvida bruk av avkjørsel frå Fylkesveg. Utslepp og vasstilkopling skal søkjast om.

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

Larissa Dahl
 Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Trond Morten Strand Træet

Sagstadvegen 142

5919

FREKHAUG

Mottakarar:

Gundersen Sven

Postboks 6134

5892

BERGEN