



Ronny Hølleland
Lindnesvegen 40
5957 MYKING

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/6751 - 23/73201

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
21.09.2023

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 43/6 Natås

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: 43/6
Tiltakshavar	Ronny Hølleland
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Kommunehuset Frekhaug
Møtedato	21.09.2023, kl. 1300-1400
Tilstade frå kunde	Ronny Hølleland – tiltakshavar Aina Knarvik - tiltakshavar
Tilstade frå kommune	Hanne Marie Evensen - byggesak

	Svein Arne Vågane - landbruk
--	------------------------------

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<i>Greit ut om tiltaket</i> Ønsker å skille ut ein tomt på min gård for å bygge nytt hus da min sønn vil overta gården vist eg får bygget nytt hus. Ønsker å bygge hus over 2 etasjer med leilighet i underetasje
---	--

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 checked="" 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	Kommunedelplan for Lindås 2019-2031
Føremål	LNFR, ligg innanfor omsynssone landbruk

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 checked="" type="checkbox"/>	<p>Anna:</p> <p>Eigedomen ligg i LNFR-område og det skal kun førast opp bygningar som er i samsvar med drift på garden. Eftersom det er ynskjeleg å dele ifrå og føre opp bustad, vil det difor vere naturleg å se hen til føresegn som gjeld bustad sjølv om det er LNFR.</p> <p>3.1.1. BUSTADFØREMÅL (B)</p> <p>Føremålet er byggeområde for bustader med tilhøyrande bygningar, infrastruktur og uteareal.</p> <p><u>Minste tomteareal</u> for einbustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining).</p> <p><u>Bygd areal</u> skal ikkje overstige 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 400 m².</p>

Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtale	

Dispensasjon	
Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve	
Dette tiltaket krev dispensasjon frå: arealføremålet LNFR	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål: LNFR (omsynssone oL5-landbruk).
<input type="checkbox"/>	Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:
<input type="checkbox"/>	Plan- og bygningslova:
<input type="checkbox"/>	Forskrifter:
<input type="checkbox"/>	Vedtekter
<input type="checkbox"/>	Anna:
Vurdering/merknad:	
Det må søkast dispensasjon frå LNFR-føremålet for frådelling, samt ny dispensasjon når/dersom det skal søkjast om oppføring av bustad.	

Infrastruktur			
Vatn- og avløp			
<input type="checkbox"/>	Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/>	Privat vatn
<input type="checkbox"/>	Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	Privat avløp
<input type="checkbox"/>	Overvasshandtering	<input type="checkbox"/>	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 tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn			
<input checked="" type="checkbox"/>	Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre		
<input type="checkbox"/>	Plassering i samsvar med plangrunnlag		
Avstandskrav til kommunalt leidningsnett			
Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon			
Vurdering/merknad:			
Ved søknad om frådelling må private rettigheter som tilkomst til eigedom, vatn og avlaup liggje føre.			
Skal leidningar eller vegtilkomst gå over anna manns grunn, må det liggje føre erklæringer for dette.			
Det må hentast inn uttale frå Miljø og tilsyn vedkomande avløp (evt. om det trengs nytt og om det lar seg gjennomføre).			
Det må hentast inn uttale der det kjem klart fram at brønn har kapasitet og at det er hygienisk betryggande (pbl § 27-1).			

Tilkomst

Eigedommen skal ha tilkomst til:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunal veg
<input type="checkbox"/>	Fylkesveg/Europaveg
<input type="checkbox"/>	Tilkomst i samsvar med reguleringsplan
<input type="checkbox"/>	Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]
<input checked="" type="checkbox"/>	Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	
<p>Det må liggje føre utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg når det skal søkjast om frådeling. Søknad må sendast til vegavdelinga i Alver kommune. Bruk Statens vegvesen si nettside for å sende inn skjema. Her er link om info og skjema: Avkjørsel Statens vegvesen</p> <p>Dersom tilkomst til bustad går over fleire eigedomer, må det liggje føre erklæring før søknad om frådeling.</p> <p>Det er anbefalt å bruke Kartverket sitt skjema: erklæring-om-rettighet_nyn.pdf</p> <p>Dette kan nyttast for alle private erklæringer (veg,vatn og avløp).</p>	

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>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Terrenghøve/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:
<input checked="" 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
Vurdering/merknad:	

Andre tilhøve	
Klima- og naturtilhøve	
<input type="checkbox"/>	Ras
<input type="checkbox"/>	Flom
<input type="checkbox"/>	Støy
<input type="checkbox"/>	Marin grense
<input type="checkbox"/>	Radon
Vurdering/merknad:	
Ved kryss over: skriv inn tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad, skriv inn dialog i møtet.	
Verneinteressar i området:	
Høgspenning:	
Privatretslege tilhøve:	

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:

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

Tiltaksklasse SØK

Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.

Tiltaksklasse 1

Tiltaksklasse 2

Tiltaksklasse 3

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 leggest ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.

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

Uavhengig kontroll	
<input 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: Fyll inn i høve dialog i møtet(slett om uaktuelt)	

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.	
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning
<input type="checkbox"/>	Brannvesen
<input 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 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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Statsforvaltaren
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna – Vestland fylkeskommune
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar

Frådeling vil krejve jordlovsbehandling etter jordlova § 9 og § 12. Det kan vere lurt å sende denne søknaden til landbruksavdelinga før ein søker om frådeling. Det må sendast inn grunngjeving og situasjonskart som syner tenkt område for frådeling.

Frådeling krever søknad om dispensasjon. Det må liggje føre erklæring om private rettigheter for veg, vatn og avlaup, sjå plan- og bygningslova kap 27.

Dispensasjon vil bli minimum sendt på uttale til Statsforvaltaren i Vestland, samt Vestland fylkeskommune.

[Alver kommune - Dispensasjon](#)

Dersom søknad om frådeling går igjennom, må det søkjast om løyve til oppføring av bustad. Dette krevjer bruk av ansvarleg føretak, evt. kan ein søkje som sjølvbyggjar (så SAK10 § 6-8). Det blir då ny høyringsrunde til Statsforvaltar og Vestland fylkeskommune. (Nytt gebyr).

Link til informasjon frå Dibk om byggesøknad: [Åtte steg fra idé til ferdig søknad - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](#)

Link til gebyrforskrift: [Gebyr- og betalingsattsar 2023 \(framsikt.net\)](#)

Nabovarsling: gbnr. 43/26, 43/6, 43/32 og 43/2. Anbefaler at dykk sjølv vurderer om det er nødvendig å varsle fleire.

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

Hanne Marie Evensen

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

43.6.2

43.6

Mottakarar:

Ronny Hølleland

Lindnesvegen 40

5957

MYKING