

Nhb Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/11563 - 20/41902

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

Dato:
03.07.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 190/21 Grøttveit

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	Oppføring av bustad på gbnr 190/21
Tiltakshavar	Ingunn Oddveig Kolstad
Ansvarleg søkjar	Nhb Vest AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	02.07.2020, kl.
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Elisabeth H. Sleire g Anders Dalland frå NHB Vest AS Tiltakshavar Ingunn Oddveig Kolstad Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Orientering om tiltaket	<p>Planlagt tiltak gjeld oppføring av bustad på eigedomen.</p> <p>Eigedomen vart etablert i 1982. Det vart godkjend oppført bustad på eigedomen i 2010. Tiltaket vart ikkje realisert.</p> <p>Det er opplyst i møtet at det er planlagt å føra opp ein tradisjonell bustad i tråd med eksisterande bebyggelse.</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 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 teikningsgrunnlaget skal det leggst 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: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning før endring <input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning 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.	<input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet <input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning <input type="checkbox"/> Brannvesen <input checked="" type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Kommunal Søknad om utsleppsløyve <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 Høyringsinstans ved søknad om dispensasjon. Tiltaket kan krevja omdisponeringsløyve etter jordlova. <input type="checkbox"/> Kyrkjeleg styresmakt <input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne – Fylkeskommunen Høyringsinstans ved søknad om dispensasjon. Alle søknadar om tiltak innanfor omsynssone kulturmiljø skal oversendast fylkeskommunen for vurdering av kulturminneinteresser. <input type="checkbox"/> Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum <input type="checkbox"/> Sivilforsvaret <input checked="" type="checkbox"/> Vegstyresmakt – Kommunal Avkøyringsløyve til offentleg veg <input checked="" type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen Tiltaket ligg innanfor båndleggingssona for framtidig E39. Statens vegvesen skal ha alle søknadar om dispensasjon til uttale <input checked="" type="checkbox"/> Anna Fylkesmannen i Vestland er høyringsinstans
	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"/> 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 Knarvik – Alversund med Alverstraumen, planid 1263 - 201701
Føremål	<p>LNF-føremål</p> <p>Omsynssone kulturmiljø H570_8, jf. føresegn 4.2.4</p> <p>Søknaden skal sendast på høyring til fylkeskommunen for vurdering av kulturminneinteresser</p> <p>Båndleggingszone for framtidig E39 H710, jf. føresegn 4.3.1.</p> <p>Søknaden skal på høyring til Statens vegvesen før vedtak kan fattast</p> <p>Avkøyringa til kommunal veg og del av tilkomstveg ligg innanfor faresone for ras og skred H310, jf. føresegn 4.1.2 (Denne føresegna er lagt til etter møtet)</p>
Planføresegner Det er berre opna for tiltak knytt til landbruk, eller gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag i LNF-områda. Ved søknad om dispensasjon vil føresegner for områda som er avsett til LNF-spreidd bustad vera rettleiande.	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Nye bustadar skal vera einebustadar Bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 30 % Samla bruksareal for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstiga 400 m ² <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føl av pbl § 29-4 <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"/> Anna: Uteopphaldsaral: Krav til 200 m ² MUA, jf. føresegn 2.6.4 Parkeringskrav: Krav til 2 parkeringsplassar på 18 m ² kvar , jf. føresegn 2.6.5 Krav til veg og tilkomst: Bil skal kunne snu på eigen grunn og tilkomstveg til bustad skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter køyrebreidde, jf. føresegn 2.4.2 (Denne føresegna er lagt til etter møtet.)
Dispensasjon Dispensasjon krev grunnleggjande søknad.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremålet

<p>Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Eigedomen ligg i område som i kommunedelplanen er avsett til LNF-føremål. I desse områda er det berre høve til å føra opp tiltak knytt til landbruk eller gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. I tillegg ligg eigedomen innanfor omsynssone kulturmiljø, der fylkeskommunen skal uttale seg særskild, og båndleggingssona for framtidig E39, der Statens vegvesen skal gje uttale før vedtak vert fatta.</p> <p>Utfallet av ei dispensasjonssak er usikker. Det er i den nyleg vedtekne kommunedelplanen ikkje opna for etablering av nye bustadar i dette området. Vi tilrår derfor at de først avklarar forholdet til plangrunnlaget ved innsending av dispensasjonssøknad.</p> <p>Det må leggja ved søknaden kart og teikningar som viser plassering og utforming av tiltak. Då terrenget er krevjande må de visa at krav til parkering, tilkomst og uteopphaldsareal vert stetta. Det må også gjerast greie for korleis veg, vatn og avløp skal løysast.</p>

<p style="text-align: center;">Infrastruktur</p>	
<p>Vatn- og avløp</p>	<p><input type="checkbox"/> Offentleg vatn <input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn</p> <p><input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp</p> <p><input type="checkbox"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> Terreng</p> <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> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Det må sendast inn eigen søknad om utsleppsløyve. Kommunen har digitalt søknadsskjema for utsleppsløyve. Søknadsskjema og informasjon om korleis du søkjer finn du her.</p> <p>Det er opplyst at eigedomen skal koplast til eksisterande felles</p>

	avløpsleidning som går til sjø. Det må dokumenterast at leidningen har kapasitet og at han er i tilfredsstillande stand.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <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 <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Det må søkjast om avkøyringsløyve. Kommunen har digitalt søknadsskjema. Søknadsskjema og informasjon om korleis du søker finn du her . Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillast same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar.

Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det: "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". <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Omsyn som ligg i omsynsona for kulturmiljø og kulturminner må ivaretakast. Dette gjeld både plassering av bygg i terreng og utforming. Temaet vart ikkje diskutert særskild i møtet, men då tomte ligg eksponert og er bratt vil det vera særleg viktig i denne saka.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras (avkøyrsla til offentlig veg og del av fells tilkomstveg ligg i innanfor faresona for ras og skred) <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy (søndre hjørnet på tomten ligg innanfor gul støysone) <input type="checkbox"/> Radon
	<p>I den grad støysona berører tiltaket må det gjerast ei støyfagleg utgreiing, jf. føresegn 4.1.1.</p> <p>Vi ser i etterkant av møtet at avkøyrsla frå kommunal veg og del av eksisterande felles tilkomstveg ligg like innanfor faresona for ras og</p>

	skred. Om dette får verknad for tiltaket må vurderast ved søknad om utvida avkøyringsløyve frå kommunal veg.
Verneinteressar i området	Ingen kjende
Høgspenning	
Privatretslege forhold	Det må dokumenterast vegrett fram til offentleg veg, rett til å nytta eksisterande avløpsanlegg og evt. rett til plassering av anlegg for vatn og avløp med leidningar på privat grunn.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	<p>Eigedomen ligg i område som i kommunedelplanen er avsett til LNF-føremål. I desse områda er det berre høve til å føra opp tiltak knytt til landbruk eller gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. I tillegg ligg eigedomen innanfor omsynssone kulturmiljø, der nye tiltak normalt ikkje vil kunne godkjennast utan særskild handsaming i forhold til kulturminneinteressene. I båndleggingssona vil omsøkt tiltak krevja nærare avklaring av Statens vegvesen.</p> <p>Utfallet av ei dispensasjonssak er usikker. Det er i den nyleg vedtekne kommunedelplanen ikkje opna for etablering av nye bustadar i dette området. Vi tilrår derfor at de først avklarar forholdet til plangrunnlaget ved innsending av søknad om dispensasjon.</p> <p>Det må leggjast ved søknaden kart og teikningar som viser plassering og utforming av tiltak. Tomta er bratt. Det er derfor særleg viktig at det går fram av søknaden at krav til parkering, tilkomst og uteopphaldsareal vert stetta. Det må også gjerast greie for korleis veg, vatn og avløp skal løysast.</p> <p>Ved endeleg utforming av referat frå møtet ser vi at forhold knytt til veg og tilkomst ikkje vart tilstrekkeleg opplyst på møtet. Vi har derfor lagt inn opplysningar om krav til veg og tilkomst i føresegn 2.4.2 og faresone ras og skred som berører avkøyringa til kommunal veg og del av felles tilkomstveg i referatet.</p>
---	--

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.

Kopi til:

Ingunn Oddveig Kolstad

Nedre Alver 23

5911 ALVERSUND

Mottakarar:
Nhb Vest AS

Hagellia 6

5914 ISDALSTØ