

Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/13678 - 20/50651

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

Dato:
21.08.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 312/19 Tveit 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 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: 312/19
Tiltakshavar	Vidar Dalland Kvalvåg
Ansvarleg søker	Villanger & Sønner AS
Møtestad	Rådhuset i Knarvik
Møtedato	20.08.2020, kl.14

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 Søknad om frådeling og dispensasjon kan sendast som søknad utan ansvarsrett av tiltakshavar, men byggesøknad krev ansvarleg søker.
-----------------	---

Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ 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	☒ 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 leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: ☐ Fasadar og planløyning før endring ☐ Fasadar og planløyning etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ 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"> <tr><td>☐</td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Vegstyresmakt – Fylkeskommune veg avd.</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Anna</td></tr> </table> Søklar skal sjølv søke om utvida bruk av avkjørsle til fylkeskommune.	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☒	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luftfartstilsynet	☐	Kulturminne – Fylkeskommunen	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☐	Vegstyresmakt – Kommunal	☒	Vegstyresmakt – Fylkeskommune veg avd.	☐	Anna
☐	Arbeidstilsynet																																						
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
☐	Brannvesen																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen																																						
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
☒	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luftfartstilsynet																																						
☐	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Sivilforsvaret																																						
☐	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
☒	Vegstyresmakt – Fylkeskommune veg avd.																																						
☐	Anna																																						

Plangrunnlag													
Planstatus	<table> <tr> <td>☒ Kommuneplan</td> <td>☐ Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td>☐ Reguleringsplan</td> <td>☐ Områderegulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Utbyggingsplan</td> <td>☐ Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Omsynssoner</td> <td>☐ Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td>☐ Uregulert</td> <td>☐ Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td>☐ Lokale vedtekter</td> <td>☐ Anna</td> </tr> </table>	☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid	☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering	☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering	☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod	☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan	☐ Lokale vedtekter	☐ Anna
☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid												
☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering												
☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering												
☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod												
☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan												
☐ Lokale vedtekter	☐ Anna												
Plannamn	Kommuneplan for Meland												
Føremål	LNF-føremål												
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: BYA 30% bygd areal, samla BRA under 400 m ² på tomten ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: møne maks 9,0 m; gesimshøgd- 8,0 m												

	☐ Byggegrense/byggelinje: ☒ Frisiktsone: må oppretthaldast pluss krav om å snu på eigen grunn pkt.1.6.10 kommuneplanen ☐ Krav til møneretning/takform: estetisk vurdering, tilpasse omgjevnader ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: parkering 2 pl. per bueining pkt.1.6.9 tabell i planen. MUA minste opphaldsareal for 200 m ² per bueining, regnes som einebustad med utleige viss utleigedel er på inntil 70 m ² . Kommune er ikkje positiv å gi dispensasjon frå planføresegn for storleik av utleigedel på over 70 m ² . Kan evt. søke om tomannsbustad 500 m ² per bueining tomt storleik minst 1 mål pkt.1.6.14 Tomt for einebustad –storleik på minst 650 m ² . Privat MUA 50 m ² for bueining under 60 m ² , over 60 m ² – 200 m ² per bueining
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i kommuneplan pkt.1.5.6: trafikktryggleik i krysset i FV 564 Holmekrysset/Roslandsvegen med omsyn for mjuke trafikantar. Står i kravet at planskilt kryssing av FV 564 for mjuke trafikantar skal vere etablert før det kan gjevast løyve til nye tiltak. No er arbeidet med undergangen ved Kiwi butikk på Holme ferdigstilt og trafikktryggleiken er forbetra sidan førre søknad.
Utbyggingsavtalar	☐
Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan for Meland føresegrer: LNF-føremål ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:

Vurdering/merknad:	Det anbefalas å ta kontakt med Landbruk avdelinga for vurdering av utforming av framtidig eigdommen. Det må takast kontakt med Fylkeskommune vedr. utvida bruk av avkjørsle frå fylkesveg med to bueiningar. Dette må skje i forkant av innsendt dispensasjonssøknaden. Det er anbefalt å splitte dispensasjon i denne saka frå frådelingssøknad og byggesøknad om oppføring av bustad med utleigedel.
---------------------------	--

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☒ Offentleg avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Privat vatn ☐ Privat avløp ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen 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 tilknytting til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☒ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre. Evt. kan legge ved signerte avtalane ved dispensasjonssøknaden, og viss deling er gjennomførbart, set vi vilkår om tinglysing ved oppmålingsforretninga ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Søkjar skriv at det skal koplast til kommunal VA-anlegg når den er ferdig utbygd. Det må søkjast om mellombels løysing evt. om det er planer å byggje snart. Da er det påkravd med søknad om utslepp til Miljø og tilsyn avd. ved Hogne Askeland. Spl. om det ligg føre leidningsplan for framtidig kommunalt VA-anlegg er sendt til samferdsel-, veg-vas- og avlaups avdelinga her. Arne Helgesen skal svare på dette.

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☒ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 312/19 ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre Krav 1.6.11 i kommuneplan til utforming av avkjørsler til private veger må stettast
Vurdering/merknad:	Utvida bruk frå fylkesveg Melandsvegen for 2 bueiningar skal søkjast til fylkeskommune veg avdelinga. Vegen i LNF-område må takast med i dispensasjon og byggesøknaden. Det skal avklarast nærare vedr. fartsgrense i privat veg 30 eller 50 km/t. Det er ikkje ynskeleg med to avkjørsler til same eigedom.

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 tomter som er ueigna til det føremålet eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	☐ Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ☐ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: ☒ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) 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". ☒ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
----------------------------	--

Vurdering/merknad:	Beskrevet bustad med saltak er utformet tradisjonelt
---------------------------	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
Privatrechtslege 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	Det anbefalas å ta kontakt med Landbruk avdelinga for vurdering av utforming av framtidig eigedommen. Dette må skje i forkant av innsendt dispensasjonssøknaden. Det er anbefalt å splitte dispensasjon i denne saka frå frådelingssøknad og byggesøknad om oppføring av bustad med utleigedel. Utvida bruk frå fylkesveg Melandsvegen for 2 bueiningar skal søkjast til fylkeskommune veg avdelinga.
---	--

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Vidar Dalland Kvalvåg

Melandsvegen 124

5919

FREKHAUG

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS

KNARVIK

5914

ISDALSTØ