

Mona Agnete Bø Marøy  
Marøyvegen 355  
5937 BØVÅGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/13644 - 20/52715

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

Dato:  
30.08.2020

## Referat frå førehandskonferanse - gbnr 424/285 Bø

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.

<b>Tiltak</b>	Førehandskonferanse – gbnr 424/285
<b>Tiltakshavar</b>	
<b>Ansvarleg søkjar</b>	
<b>Møtestad</b>	Kommunehuset på Frekhaug
<b>Møtedato</b>	28.08.2020, kl.10.00
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Frå tiltakshavar: Mona Agnete Bø Marøy og Snorre Marøy (gbnr 424/285) Steinar Marøy (naboeigedomen gbnr 424/128)

	Frå Alver kommune: Silje Haukedal og Anne Lise Molvik
--	--

<b>Tema for møtet</b>	Tiltakshavar eig egedomen gbnr 424/285, og ønskjer å få orientering om rammene for etablering av bustad på egedomen.
-----------------------	--

Plangrunnlag			
<b>Planstatus</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan  <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan  <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan  <input type="checkbox"/> Omsynssoner  <input type="checkbox"/> Uregulert  <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter         </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid  <input type="checkbox"/> Områderegulering  <input type="checkbox"/> Detaljregulering  <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod  <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan  <input type="checkbox"/> Anna         </td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna		
<b>Plannamn og føremål</b>	<p>Del av egedomen som ligg mot fylkesvegen ligg innanfor områdeplanen for Bø der arealet er avsett til anna veggrunn. Resten av egedomen er avsett til byggeområde for bustadar i kommunedelplanen for Radøy. Denne delen av egedomen inngår i førebels planavgrensing i initiativ til detaljplan for Nordbø. Det er halde oppstartsmøte, men ikkje varsla oppstart av planarbeidet per dato.</p> <p>Den delen av egedomen som i er avsett til anna veggrunn i områdereguleringsplanen for Bø kan ikkje byggast ut.</p>		
<b>Planføresegner</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Føresegn 3.1.1. 25 % BYA for bustadområde med einebustadar  <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føresegn 3.1.1 maks mønehøgd er 7 meter frå gjennomsnittleg planert terreng.  <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa mot fylkesveg er 50 meter frå midt veg  <input type="checkbox"/> Frisiktsone:  <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform:  <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel:  <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Føresegn 2.3.1 som gjeld krav til tilkomstveg til bygning  <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Byggeområde egedomen ligg i er omfatta av det generelle plankravet i føresegn 2.1 i kommunedelplanen for Radøy. Det vil seia at det ikkje kan etablerast ny bustad på egedomen før det ligg		

	<p>føre ein godkjend reguleringsplan for området.</p> <p>Føresegn 2.9 som gjeld krav til uteopphaldsareal på 200 m<sup>2</sup> per bustad</p> <p>Føresegn 2.10 som gjeld krav til parkering på 2 plassar på 18 m<sup>2</sup> per plass per bustadeinig. Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn.</p>
--	--

<p><b>Dispensasjon</b></p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Plankravet i føresegn 2.1</li> <li><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</li> <li><input type="checkbox"/> Forskrifter:</li> <li><input type="checkbox"/> Vedtekter:</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Anna: Byggegrensa langs fylkesveg som er 50 meter frå midt veg, jf. veglov.</li> </ul>
--	---

Sakshandsaming	
<b>Sakstype</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3</li> <li><input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4</li> <li><input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5</li> <li><input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Vi vil tilrå at søknad om dispensasjon vert avklart i eiga sak før søknad om løyve til tiltak vert send inn.</p> <p>Ved innsending av søknad om dispensasjon må det leggast ved skisser over planlagt tiltak, og gjerast greie for korleis veg, vatn og avløp skal løysast.</p>

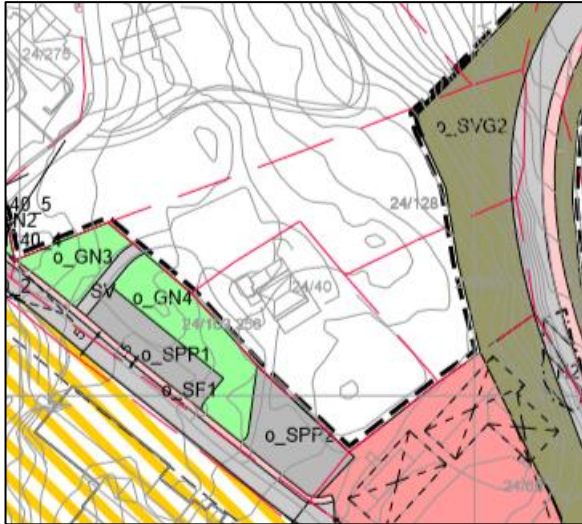
<b>Tiltaksklasse SØK</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3
--------------------------	---

	<p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.</p>														
<b>Nabotilhøve</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <p><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</p> <p><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</p>														
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.</p> <p>Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrensing</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrensing</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrenginggrep/uteopphaldsareal</li> </ul>														
<b>Teikningar</b>	<p>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.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>														
<b>Uavhengig kontroll</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>														
<p><b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b></p> <p>Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring</p>	<table border="1"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Arbeidstilsynet</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Direktoratet for mineralforvaltning</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Brannvesen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Forureiningsstyresmakt – Kommunal</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Forureiningsstyresmakt – Fylkesmannen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Friluftstyresmakt - Kommunal</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Fylkesmannen	<input type="checkbox"/>	Friluftstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet														
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning														
<input type="checkbox"/>	Brannvesen														
<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal														
<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Fylkesmannen														
<input type="checkbox"/>	Friluftstyresmakt - Kommunal														
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen														

og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<input type="checkbox"/>	Hamnestyresmakt - Kystverket
	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	<input 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 Ved behov for avklaring i forhold til tilkomstveg
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesveg
	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: Søknad om dispensasjon vil verta send på høyring til Vestland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland
	Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Infrastruktur									
<b>Vatn- og avløp</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><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 utleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søklar 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 utleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn								
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp								
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng								
<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre									
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Tilknytting til offentleg vass- og avløpsanlegg krev eigen søknad. Informasjon og søknadsskjema finn de her:  <a href="https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/soknadsskjema/">https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/soknadsskjema/</a></p> <p>Dersom leidningar må leggjast over privat eigedomen vert det kravd tinglyst erklæring.</p>								

<b>Tilkomst</b>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</li>   <li><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
-----------------	---

<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Eigedomen har tinglyst vegrett over gbnr 424/103. Kommunen vil ved oversending av eventuell søknad om dispensasjon be om tilbakemelding frå vegavdelinga på om den regulerte tilkomsten over gbnr 424/103 (merka SV) vil kunne nytast slik han går fram av planen, eller om ny bustad vil krevja søknad om utvida avkjøringsløyve frå kommunal veg.</p> 
---------------------------	--

<b>Visuelle kvalitetar</b>	<p>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".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</li> </ul>
----------------------------	--

<b>Vurdering/merknad:</b>	Føresegn 2.12 i kommunedelplanen set krav til utforming av tiltak.
---------------------------	--

<b>Andre tilhøve</b>	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ras</li> <li><input type="checkbox"/> Flom</li> </ul>

	<input checked="" type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon  Støyvurdering kan vera aktuelt pga nærleiken til fylkesvegen. Må avklarast i byggesaka.
<b>Verneinteresser i området</b>	Ingen kjende
<b>Høgspenline</b>	
<b>Privatreftslege forhold</b>	Det må sikrast rett til å leggja veg, eller anlegg for vatn og avløp over privat eigedom.
<b>Avstand til kommunalt leidningsnett</b>	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	<p>Oppføring av bustad på eigedomen krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå det generelle plankravet i føresegn 2.1 og byggegrensa mot fylkesveg slik ho går fram av veglova.</p> <p>Vi vil tilrå at søknad om dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesveg vert avklart først. Søknaden sender de til Vestland fylkeskommune. Søknadsskjema finn de her:  <a href="https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjonar/byggegrense/">https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjonar/byggegrense/</a></p> <p>De må teikna planlagt tiltak inn på kart som de legg ved søknaden.</p> <p>Søknad om dispensasjon frå plankravet skal sendast til Alver kommune. Dette er ein skriftleg, grunngjeven søknad. De må leggja ved søknaden kart som viser plassering av tiltaket, skisser av planlagt tiltak og gjera greie for veg, vatn, avløp, parkeringsareal og uteopphaldsareal. Eventuelt behov for utvida avkøyringsløyve vil verta avklart i høyringsrunden.</p> <p>Meir informasjon om dispensasjon finn du her:  <a href="https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-byggje-endre-eller-rive/nabovarsel/">https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-byggje-endre-eller-rive/nabovarsel/</a></p> <p>Den delen av eigedomen som ligg som anna veggrunn i områderegeringsplanen for Bø kan ikkje takast i bruk til bustadføre mål. Tomten er liten og det kan kanskje vera føremålstenleg å slå eigedomen saman med naboeigedomen gbnr 424/128 for å kunne bygga ut eigedomane samla.</p> <p>Meir informasjon om samanføyning av eigedomar finn de her:  <a href="https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/soknadsskjema/">https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/soknadsskjema/</a></p> <p>Meir informasjon om samanføyning får de ved å ta kontakt med avdeling for kart og oppmåling.</p>
---	--

	Kommunedelplanen for Radøy finn de her: <a href="https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/Overordna_planar/">https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/Overordna_planar/</a>
--	--

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:**

Mona og Snorre Marøy  
Steinar Marøy

**Mottakarar:**

Mona Agnete Bø Marøy

Marøyvegen 355

5937

BØVÅGEN