

Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13583 - 20/52803

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

Dato:
28.08.2020

Referat fra førehandskonferanse - gbnr 469/5 og 12 Vågstaule

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: 469/5 og 469
Tiltakshavar	Anna Bjørg Tjore
Ansvarleg søker	Majo Eigedom AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	28.08.2020, kl.14.00

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Tiltakshavar – Jon Halstein Tjore, Lydia Hoen Tjore (på telefon), Søkjar – Jon Magne Soltveit Gabrielli v/Majo Eigedom AS, sakshandsamar i Alver kommune Larissa Dahl.
--	--

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Det skal søkjast om riving av bustad og oppføring av ny bustad i LNF-område med vegtilkomst. Muligens skal eldre løe på gbnr 469/5 rivast. Riving av løa kan takast i eiga sak, og krev ikkje dispensasjon. Det er tenkt å etablere bustad med utleigedel.	
---	--	--

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	☒ 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 offentlig 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: ☐ Fasadar og planløyising før endring ☐ Fasadar og planløyising 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> <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 - fylkesmannen</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, kommunal</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 - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Anna</td></tr> </table> Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	☒	Friluftsstyresmakt - fylkesmannen	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☒	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luftfartstilsynet	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen, kommunal	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☒	Vegstyresmakt – Kommunal	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	☐	Anna
☐	Arbeidstilsynet																																						
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
☐	Brannvesen																																						
☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen																																						
☒	Friluftsstyresmakt - fylkesmannen																																						
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
☒	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luftfartstilsynet																																						
☒	Kulturminne – Fylkeskommunen, kommunal																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Sivilforsvaret																																						
☒	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
☐	Anna																																						

Plangrunnlag			
Planstatus	☒	Kommunedelplan	☐ Pågåande planarbeid
	☐	Reguleringsplan	☐ Områderegulering

	☐ Utbyggingsplan ☒ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	KDP kommunedelplan for Radøy
Føremål	LNF-føremål landbruks-, natur- og friluftsområde
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25% BYA ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: 7 m maks. mønehøgd ☐ Byggegrense/byggelinje: byggjegrænse mot sjøen ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna: ikkje meir enn 400 m2 samla BRA eller BYA. MUA-minste uteopphaldsareal 200 m2 for einebustad pluss 50 m2 per sekundærbueining pkt.2.9 Parkeringskrav: 2 plass per bueining pkt.2.10 Krav om tiltak pkt.2.12
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremål pkt.3.4.1, strandsona pkt.2.7 byggjegrænse mot sjøen ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
---	---

Vurdering/merknad:	Landbruksavdelinga er ikkje positiv til etablering av bustad med to bueiningar i LNF-område generelt. Riving kan søkes utan dispensasjon, men ved oppføring av bustad må det søkes om dispensasjon. Søknad om tiltak kan sendast i lag med dispensasjon eller separat etter dispensasjon er avklart. Kulturavdelinga meiner at låa og bustad har ikkje verdi ifølgje Radøy verneplanen, men saka skal sendast til fylksmannen og fylkeskommunen i tillegg.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløye dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må skjær 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 utsleppsløye, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☒ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Tiltakshavar må ha privatrettslege tinglyste avtaler om å bruke vatn private leidningar til å gå på kommunalt vatn og søke om utslepp via slamavskiljar på 4 m ³ til sjøen (20 m minst). Søknad om utslepp skal handsamast av Miljø- og tilsyn avdelinga i eigen sak. Den kan sendast etter dispensasjon er handsama, men skal legges utgreiing om VA-forhald i dispensasjonssøknaden.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre

Vurdering/merknad:	Må søkjast om utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg for to bueiningar. Må søkjast om ny avkjørsle frå kommunal veg, evt. kan etablerast tilkomst via privat veg, krav til avkjørsle etter Veglova med siktforhald og geometrisk utforming
---------------------------	---

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 tomtar 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:	<i>hustype, takform, utforming, omsyn til bygde omgjevander m.m</i> Skal vedlegges ved byggesøknaden- estetisk utgreiing

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	Dispensasjon frå planføremål LNF of strandsona. Må søkjast om utvida bruk av avkjørsle til kommunal veg for to bueiningar. Må søkjast om ny avkjørsle frå kommunal veg, evt. kan etablerast tilkomst via privat veg, krav til avkjørsle etter Veglova med siktforhald og geometrisk utforming
---	---

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:

Anna Bjørg Tjore

Sæbøvegen 235

5938

SÆBØVÅGEN

Mottakarar:

Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154

5916

ISDALSTØ