

Nhb Vest AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/13780 - 20/57842

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

Dato:
23.09.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 43/27 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	Bruk av eigedomen til bustadføre mål - gbnr 43/18 og 43/27
Tiltakshavar	Ocean Group AS
Ansvarleg søkjar	Nhb Vest AS
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	22.09.2020, kl. 13.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Sigurd Vabø frå Ocean Group AS (tiltakshavar) Anders Dalland frå NHB Vest AS (søkjar) Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Eigar ønskjer svar på om eigedomen kan omgjerast til bustadforemål. Han planlegg oppføring av 4 - 8 bustadeiningar til utleigeforemål.</p> <p>Planlagt tiltak kan vera å bruksendra og bygga om eksisterande bygg på eigedomen, som er eit bedehus, til fleire leiligheter, eventuelt å riva eksisterande bygg og føra opp nye bustadar, t.d. to firemannsbustadar.</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

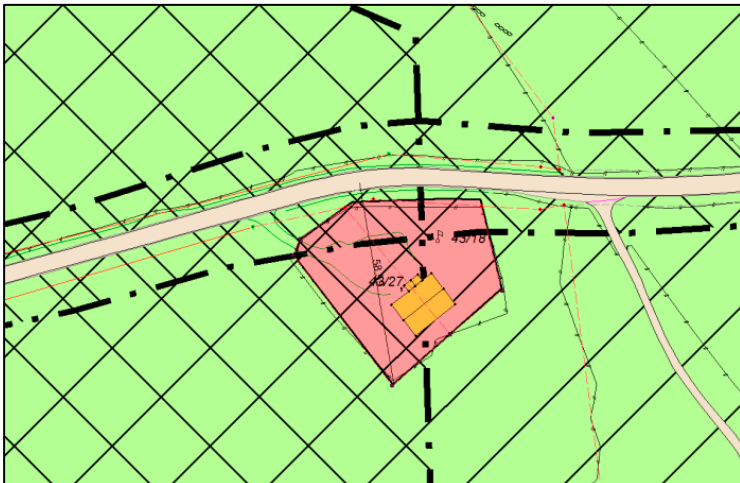
Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
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 checked="" 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 leggjast ved teikningar av alle fasadar, planløyving 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 checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløsning før endring <input checked="" 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.
---------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 type="checkbox"/> Jordlovsstyresmakt - Kommunal <input type="checkbox"/> Kyrkjeleg styresmakt <input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne – Fylkeskommunen Ved søknad om dispensasjon <input type="checkbox"/> Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum <input type="checkbox"/> Sivilforsvaret <input checked="" type="checkbox"/> Vegstyresmakt – fylkeskommunen Avkøyringsløyve frå fylkesvegen Dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesvegen <input type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen <input checked="" type="checkbox"/> Andre Fylkesmannen i Vestland skal har søknad om dispensasjon til uttale. Alver kommune si avdeling for samferdsle, veg og VA forvaltning i forhold til sikringssona for drikkevassforsyning
	Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk

	<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Kommunedelplanen for Lindås 2019-2031, planid. 1263-201805 
Føremål	<p>Området er avsett til offentlig og privat tenesteyting</p> <p>Eigedomen ligg innanfor</p> <ul style="list-style-type: none"> • omsynssone landbruk • delvis innanfor støysone langs fylkesveg • i hovudsak innanfor byggegrensa langs fylkesveg som er 50 meter frå midt veg • delvis innanfor sikringssona drikkevassforsyning, dvs. nedslagsfeltet til Austevatnet. <p>Korrigerings/supplering av opplysningar om sikringssona drikkevassforsyning etter møtet:</p> <p>Etter kontakt med avdeling for samferdsel, veg og VA forvaltning, i etterkant av førehandskonferansen, vert det opplyst at nedslagsfeltet til Austevatnet gjeld både industrivassforsyning og framtidig drikkevassforsyning.</p> <p>I samsvar med føresegn 4.1.1 i kommunedelplanen for Lindås kan det ikkje førast opp ny bustad eller fritidsbustad, eller godkjennast nye tiltak knytt til eksisterande bygd eigedom som legg til rette for ny bustad eller fritidsbustad, eller godkjennast nye tiltak knytt til eksisterande bygd eigedom som legg til rette for auka eller endra bruk. Det vert ikkje opna for nye eller auka utslepp i området.</p> <p>Eigedomen er vist delvis innanfor nedslagsfeltet. Det er usikkert kor nøyaktig sikringssona er teikna inn i kartet. Endeleg avklaring av om eigedomen ligg innanfor sikringssona kan gjerast ved å ta kontakt med avdeling for samferdsel, veg og VA forvaltning.</p> <p>Korrigeringa kan medføra noko korrigerings av opplysningar i referatet i forhold til opplysningar gitt i møtet i forhold til andre emne,</p>

<p>Planføresegner</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Føresegn 3.1.1 som gjeld bustadføremål Bygd areal 30 % . Samla bruksareal 400 m² <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føl av pbl § 29-4. <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa mot fylkesvegen går fram av plankartet Byggegrensa mot vassdrag/elv/bekk med årsikker vassføring er 20 meter, jf. føresegn 2.6.1 <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar, jf. føresegn 2.4.2 <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"/> Andre: Føresegn 2.1 Krav om utarbeiding av reguleringsplan Tiltaket vil ikkje vera omfatta av unntaket i føresegn 2.1.1 <p>Føresegn 2.4.2 Krav til breidde og stigning på veg Parkeringsplassar og garasje skal plasserast slik at ein kan snu på eigen grunn.</p> <p>Føresegn 2.6.4 Krav til uteopphaldsareal når det gjeld kvalitet og storleik. Krav til 200 m² for einebustad</p> <p>Føresegn 2.6.5 Parkering Einebustad skal ha 2 parkeringsplassar. Kvar plass skal reknast med i BYA og BRA med 18 m².</p> <p>Føresegn 2.7.2 Krav til estetikk</p> <p>Føresegn 2.9.1 Krav til reguleringsplan.</p>
------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: <ul style="list-style-type: none"> • Arealføremålet i plankartet • Plankravet i føresegn 2.1
-----------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Byggegrensa mot fylkesveg slik ho går fram av veglova Vestland fylkeskommune behandlar søknaden
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Eigedomane er i kommunedelplanen for Lindås avsett til område for offentleg eller privat tenesteyting. Tenesteyting kan vera barnehage, skule, institusjon, kyrkje/anna trusutøving eller administrasjon.</p> <p>Ombygging av bedehuset til fleire leiligheiter, eller riving av eksisterande bygg og oppføring av bustadar vil vera i strid med arealføremålet og krevja utarbeiding av reguleringsplan. Tiltaket ligg innanfor sikringssona for drikkevassforsyning der det ikkje er opna for nye tiltak.</p> <p>Området er ikkje tilrettelagt med vatn og avløp. Byggegrensa mot fylkesveg er 50 meter frå midt veg og vil dekkja nesten heile eigedomen. Delar av eigedomen ligg innanfor støysona langs fylkesvegen.</p> <p>Kommunen er i utgangspunktet ikkje positiv til å gje dispensasjon. Planen opnar ikkje for etablering av bustadar på eigedomen. Dersom ein likevel ønskjer å gå vidare med saka, tilrår vi at det vert søkt om etablering av ei bueining på eigedomen.</p> <p>Vi tilrår vidare at de avklarar tiltaket i forhold til sikringssona for drikkevassforsyning og byggegrensa mot fylkesveg før de sender inn søknad om dispensasjon til kommunen. Dette er forhold som uavhengig av om det vert gitt dispensasjon eller ikkje for andre forhold i planen må vera løyst, før ein kan etablere nye tiltak på eigedomen.</p> <p>Tekniske krav Nytt tiltak skal oppførast i samsvar med gjeldande tekniske krav, per no TEK17. For eksisterande byggverk er det mogleg å søkja unntak frå krava i TEK17, jf. plan- og bygningslova § 31-2. Søkjar må gjera greie for kva krav det eventuelt vert søkt unntak for, kostnadar for å oppfylle kravet, og at tiltaket er forsvarleg og nødvendig for å sikra hensiktsmessig bruk.</p> <p>Lenke til NKF si eksempelsamling finn du her: https://www.kommunalteknikk.no/eksempelsamling-tekniske-krav-ved-tiltak-i-eksisterende-bygg.5919012-161014.html</p>

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering </div> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng </div> </div> <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> <div style="margin-top: 10px;"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag </div>
Vurdering/merknad:	<p>Vassforsyning og avløp må vera sikra før det kan gjevast byggeløyve.</p> <p>Det må søkjast om utsleppsløyve. Det er i utgangspunktet ikkje opna for nye tiltak, eller utslepp i området, sjå utgreiing under plangrunnlag. Dersom utsleppsløyve vert gitt vil det verta sett krav om at utsleppet skal reinsast i minireinseanlegg og at det vert ført ut av nedslagsfeltet til Austevatnet.</p> <p>Informasjon om utsleppssøknader og søknadsskjema finn de her: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-byggje-endre-eller-rive/ma-du-sokje/sokje-om-privat-avlopsanlegg-og-utsleppsloyve/</p> <p>Eventuelle spørsmål til søknad om utsleppsløyve må rettast til avdeling for miljø og tilsyn som behandlar utsleppssøknadar.</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 43/2 </div> <div style="margin-top: 10px;"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre </div>
Vurdering/merknad:	<p>Det må søkjast om og liggja føre avkøyringsløyve før vi kan gje byggeløyve.</p> <p>Informasjon om avkøyrsløve og søknadsskjema finn de her: https://www.vegyesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/soknad-om-</p>

	avkjørsel
--	-----------

Visuelle kvaliteter	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". <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Ingen særskilde ut over generelle krav.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input checked="" type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon
Verneinteresser i området	Ingen kjende
Høgspenline	Ikkje kjend.
Privatreftslege forhold	Det må sikrast rett til etablering av anlegg for vatn og avløp over privat eigedom dersom anlegg må leggest over privat eigedom eller ein skal knyta seg til eksisterande private anlegg.

<p>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillinger</p>	<p>Ombygging av bedehus til bustadferemål, evt riving av eksisterande bygg og oppføring av bustad er i strid med arealføremålet. Tiltaket ligg delvis innanfor sikringssona for drikkevassforsyning der det i utgangspunktet ikkje er opna for nye tiltak, eller nye utslepp.</p> <p>Tiltaket krev dispensasjon frå arealføremål, plankrav og byggegrense mot fylkesveg.</p> <p>Kommunen er i utgangspunktet ikkje positiv til å gje dispensasjon. Planen opnar ikkje for etablering av bustadar på eiegen. Dersom ein likevel ønskjer å gå vidare med saka, tilrår vi at det vert søkt om etablering av ei bueining på eiegen.</p> <p>Vi tilrår vidare at de avklarar tiltaket i forhold til sikringssona for drikkevassforsyning og byggegrensa mot fylkesveg før de sender inn søknad om dispensasjon til kommunen. Dette er forhold som uavhengig av om det vert gitt dispensasjon eller ikkje for andre forhold i planen må vera løyst, før ein kan etablere nye tiltak på eiegen.</p> <p>Vi gjer elles merksam på at ny kommuneplan for Alver kommune skal utarbeidast og at det gjennom planprosessen er mogleg til å koma med innspel til ny/endra arealbruk i planen.</p> <p>Bygget på eiegen ligg delvis på bnr 18 og delvis på bnr 27. De bør vurderer å slå saman eiegenane. Informasjon om samanslåing av eiegenar og søknadsskjema finn du her: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/kart-og-oppmaling/samanslaing-av-eiegenar/</p>		
<p>Søknad om løyve til tiltak sendast til:</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="161 1352 766 1512"> Per post: Alver kommune V/Plan og byggesak Postboks 4 5906 Frekhaug </td> <td data-bbox="766 1352 1385 1512"> Elektronisk post@alver.kommune.no </td> </tr> </table>		Per post: Alver kommune V/Plan og byggesak Postboks 4 5906 Frekhaug	Elektronisk post@alver.kommune.no
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

Marianne Aadland Sandvik
 Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
 Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ocean Group AS

Vabøvegen 221

5955

LINDÅS

Mottakarar:

Nhb Vest AS

Hagellia 6

5914

ISDALSTØ