



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 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	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	<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 byggegrensing i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input 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 nabogrensing • Vise møneretning

	<ul style="list-style-type: none"> • vise byggegrenser • vise avstand til midtline til offentlig veg • vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal
Teikningar	<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>

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
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen
	<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - fylkesmannen
	<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
	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
	<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen, kommunal
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	
<input type="checkbox"/>	Anna	
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag				
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan	<input type="checkbox"/>	Pågåande planarbeid
	<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>	Områderegulering

	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input checked="" type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	KDP kommunedelplan for Radøy	
Føremål	LNF-føremål landbruks-, natur- og friluftsområde	
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25% BYA <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: 7 m maks. mønehøgd <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: byggjegrænse mot sjøen <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 type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området	

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremål pkt.3.4.1, strandsona pkt.2.7 byggjegrænse mot sjøen <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> 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	<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 type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input checked="" 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 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> <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 type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" 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									
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: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	<input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg	<input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre			
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg									
<input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg									
<input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan									
<input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]									
<input checked="" type="checkbox"/> 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	
<p>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</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<p><input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:</p> <p><input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:</p>

Visuelle kvalitetar	<p>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".</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
Vurdering/merknad:	<p><i>hustype, takform, utforming, omsyn til bygde omgjevander m.m</i></p> <p>Skal vedlegges ved byggesøknaden- estetisk utgreiing</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input type="checkbox"/> Støy</p> <p><input type="checkbox"/> Radon</p>

	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 planføre mål 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