

Eivind Stuve
Skarsvegen 535
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18138 - 20/75987

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
16.12.2020

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 147/87 Sellevoll

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: 147/87
Tiltakshavar	Eivind Stuve
Ansvarleg søker	Arkitekt Mette Kyed Thorson
Møtestad	Teams

Møtedato	16.12.2020, kl. 14:00 – 15:00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Anne Marte Haukeland Ringheim - tiltakshavar Eivind Stuve – tiltakshavar Arkitet Mette Kyed Thorson – ansvarleg søkjar Are Grande – Alver kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Tiltakshavar Anne Marte Haukeland Ringheim og Eivind Stuve ynskjer å plassere ein ny dobbeltgarasje mellom eksisterande einebustad og Skarsvegen. Dette har fleire årsaker:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I dag parkerer tiltakshaver bilene i tomtens nordøstlige hjørne, på stigende terreng og det er ikke rom for å snu inne på egen tomt. Denne løsningen er ikke godkjent og de ønsker å få til en bedre og lovlig løsning. 2. Området øst for boligen består av en gresskledd høydyrugg med flere små platå og egner seg godt som utomhusareal. Området er mer skjermet for innsyn og trafikkstøy fra Skarsvegen, enn området vest for eneboligen mot fylkesvegen. 3. På oppsiden av huset er det et naturlig berg som sikrer god drenering på østsiden av eneboligen. Dette berget sikrer at vannet renner vekk fra huset og inn i skogen mot sør. Dersom berget sprenges vekk, vil vannet renne ned til huset og inn i/langs grunnmuren. I tillegg vil mer vann renne ned mot fylkesvegen. 4. Plassering av ny garasje øst for eneboligen, vil være et større inngrep i terrenget og kreve mer sprengning enn plassering av garasje vest for eneboligen. 5. Borehullet for vann til eneboligen ligger på østsiden av huset og vil bli påvirket av evt. grunnarbeid øst for eneboligen. 6. Det er søkt om og innvilget byggeløyve 20.2.2019 til etablering av ny terrasse på vestsiden av bygget og garasjen tenkes bygget sammen med denne, for å kunne etablere terrasse på taket av garasjen med tilkomst fra hovedplan i boligen. 7. Vestland fylkeskommune opplyser i vedlegg 2, at det er 50 meters byggegrense mot fylkesgrense, men i Kommuneplan for Lindås er det vist 20 meter. Kan Alver kommune stadfeste på forhåndskonferansen hvilken avstand til fylkesveien som er gjeldene? 8. Øvrige bygg i dette område langs Skarsvegen, ligger nærmere senter vei enn den ny garasje vil gjøre. Se lilla linje på kartet under. De grønne linjer er målsetting til senter Skarsvegen. 9. Vestland fylkeskommune nevner i sitt foreløpige svar, at forslag til ny avkjørsel til tomten kommer svært nær fylkesvegen. De viser til at det er viktig å sikre en god utforming på avkjørselen og sikre god sikt. For å imøtekomme dette har vi lagt snuhammeren inne på tomten, opp langs siden på huset i stedet for frem mot fylkesvegen. På vedlagte reviderte skisse er denne løsningen illustrert. Det skal nevnes at biler som kjører ut i veien fra tomten har svært lav fart og at biler som kjører inn på den private vei, fra fylkesvegen, også har svært lav fart. Se tidligere gitt avkjørselsløyve fra fylkesvegen, datert 18.12.2017. Vedlegg 3. 10. Vestland fylkeskommune nevner også at drenering i området langs fylkesveien ikke er tilfredsstillende. Tiltakshaver er innstillet på å finne en løsning på dette er villige til å avstå noe av tomtearealet sitt til dette formål, men dette må løses som dialog med Alver kommune sin VA-avdeling i det videre arbeid.
---	--

Sakshandsaming

Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input checked="" 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 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 byggegrense i plan <input 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 nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrengingrep uteopphaldsareal
------------------------------------	--

Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyving med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.
-------------------	---

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	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning
	<input type="checkbox"/>	Brannvesen
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<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	

aktuelle lovverk.	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
	<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland Fylkeskommune
	<input type="checkbox"/>	Anna
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input checked="" type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Kommuneplan for Lindås 2019 - 2031
Føremål	LNF – spreidd bustad (side 22) a) Nye bustader skal vere einestader med ei buening. Seksjonering er ikkje tillate, jf. pbl. § 11-11 nr 2. b) På eigedomar, med eksisterande bygningar, kan det gjevast løyve til tiltak i samsvar med føresegn 2.2.1 når tiltaket ikkje fører til etablering av nye bueningar eller bruksending til anna føremål enn bustad . c) Utbygging, som vist over, kan skje innanfor desse rammene: Bygd areal skal ikkje overstiga 30 % BYA. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m ² .
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: BYA maks 30 %. Samle BRA for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m ² . <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Ingen byggegrense i plan, følger plan- og bygningslova. Det går fram av punkt 5 i 2.2.1 at nye tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningar i høve til høgde, volum, estetikk og grad av utnytting. <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: Fylgjer krava i veglova. <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"/> Anna: Omsynssone H570_oK06
--	--

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjtt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anna: Avstand frå fylkeskommunal veg etter veglova</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Eigedommen er omfatta av omsynssone H570_oK06. I gjeldande plan står det følgjande;</p> <p><i>Kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet. Det skal særskild takast omsyn til følgjande element:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kultivert lyngheilandskap • Skogfattig landskap og store myrer • Små og store landskapsrom som pregar det langstrakte landskapet med landtunger og øyer • Kyrkjestadene, særleg i den grad dei er synlege frå leia • Kulturminne som visar tidlegare vestlandsk byggeskikk: Lemstover, samanbygde hus, bygningar/anlegg med bruk av stein som byggemateriale • Bøkeskog frå vikingtida • Kulturminne knytt til den viktige, heilårsopne ferdselsåra (mellom anna dampskipskaiene, Lindås sluser og post-, gjestgjevar- og handelsstader) <p>Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. Ved regulering/søknad skal desse innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad</p> <p>Byggegrense er 50 meter frå fylkesveg.</p> <p>Den linja som er vist i plankartet er støygrense for fylkesveg (gul sone) omtala som H220.</p> <p>I gjeldande kommuneplan står det følgjande;</p>

	I gul sone (H220) er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. gjeldande <i>Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging</i> som skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innanfor sona.
--	--

Infrastruktur									
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%;"><input checked="" 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 tilknytting 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 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 type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng	<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn								
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp								
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng								
<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre									
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									
Vurdering/merknad:	Opplysningar som gjeld vant- og avlaup er eksisterande situasjon. Tiltaket, slik det er plassert i dag, tek omsyn til dette.								
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input 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 checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 147/47 som igjen har tilkomst til fylkesveg.</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 type="checkbox"/> Kommunal veg	<input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg	<input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 147/47 som igjen har tilkomst til fylkesveg.	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om «vegrett» med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre			
<input type="checkbox"/> Kommunal veg									
<input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg									
<input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan									
<input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 147/47 som igjen har tilkomst til fylkesveg.									
<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om «vegrett» med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre									
Vurdering/merknad:	Eigar av den private vegen er 147/47. Det er også naudsynt å leggja med fullmakt frå eigar.								
	Når det gjeld dispensasjon frå byggegrense mot fylkeskommunal veg, så er det Vestland Fylkeskommune som er vedtaksmyndigheit.								

Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det: <i>"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"</i> .
----------------------------	---

	<input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Det går fram av punkt 5 i 2.2.1 at nye tiltak skal vera tilpassa eksisterande bygningar i høve til høgde, volum, estetikk og grad av utnytting.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input checked="" type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon Området ligg under marin grense. Vi gjer merksam på krava i plan- og bygningslova §§ 28-1 og 29-5.
Verneinteresser i området	
Høgspentline	
Privatrettslege 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	Dei spørsmål tiltakshavar hadde i møtet er svara ut i referatet.
---	--

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

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

Are Frøysland Grande
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Anne Marte Haukeland Ringheim
Arkitekt Mette Kyed Thorson
Eivind Stuve

Skarsvegen 535
Kvalen 16
Skarsvegen 535

5911 ALVERSUND
5955 LINDÅS
5911 ALVERSUND