



Glenn Arne Vie
Myri 10
6884 ØVRE ÅRDAL

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18597 - 21/2890

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

Dato:
15.02.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 336/3 Ådland nordre

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: 336/3
Tiltakshavar	Glenn Arne Vie
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Teams

Møtedato	04.02.2021, kl. 09:00 – 10:00
Til stades i møtet fra kunde og kommune	Glenn Arne Vie – tiltakshavar Merethe Tvedt – Alver Kommune Are Grande – Alver kommune

Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket	Tiltakshavar opplyser at han representerer sin svigermor Randi Odland (heimelshavar) for å se på fortetting av hytteområde på Odland. Dei ynskjer å frådele 2-3 tomter for sal. De ynskjer også å sjå på moglegheitar for sal av hustomter på eigedommen.
---	--

Sakshandsaming	
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

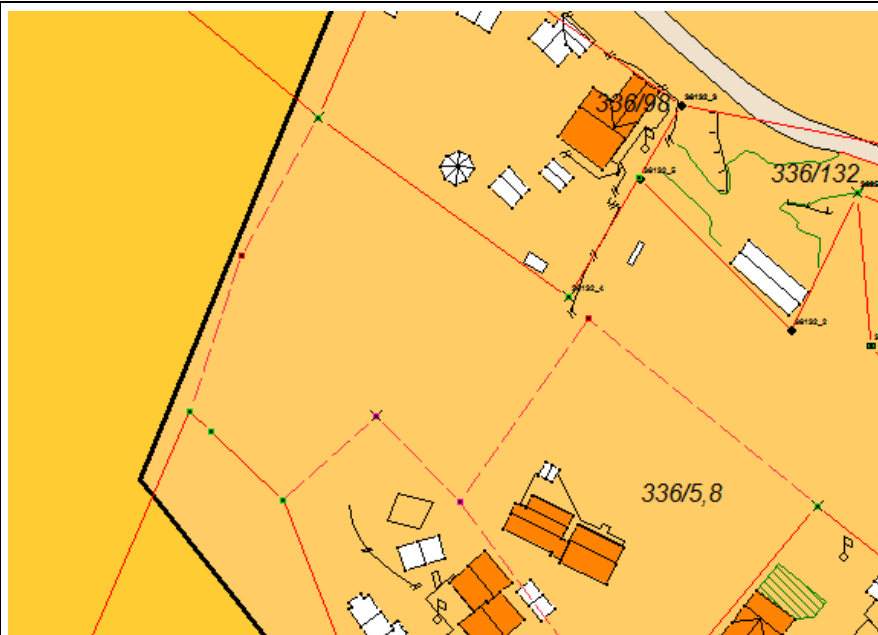
Nabotilhøve	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrensar • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrengingrep uteopphaldsareal

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 type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren
	<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"/>	Luffartstilsynet
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Statsforvaltaren i Vestland
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 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	Kommunedelplan for Meland 2015 – 2026, revidert 16.10.2019
Føremål	Noverande fritidsbustader og LNF-føremål

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner:
	<p>Dette er gjenngjeve nedanfor knytt til vurdering på grunn av fleire områder.</p>
Vurdering/merknad:	Område 1



Det er kytt eit plankrav til areal avsett av til noverande fritidsbustader i punkt 1.2.1 i gjeldande kommunedelplan for Meland. Unntak for plankravet kjem fram i punkt 2.1.1a og 2.1.1b.

Under punkt 2.1.1a kjem det fram at fortetting i område for bygg og anlegg, som i vesentleg grad er utbygd utan reguleringsplan kan det gjevast fritak frå kravet om reguleringsplan når følgjande vilkår er oppfylt;

- Nye tiltak kan knyte seg til eksisterande infrastruktur, jf. pbl § 11-10. nr1.
- Nye tiltak er tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl § 11-10. nr 2.

Ved fortetting, etablering av ny(e) eining(ar) / bueining(ar). Unntak frå plankravet gjeld ikkje ved fortetting med meir enn 2 naust, 3 bueiningar, 3 fritidsbustader (einingar) eller 8 båtplassar.

Punkt 2.1.1b omfattar tiltak på eigedomar med eksisterande bygningar der det er opna for visse tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i) og j). Samt tiltak som fell innanfor reglane etter pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6. Tiltakene skal tilpassast eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting. Tiltaket kan ikkje medføre ein ny bueining eller bruksendring.

2.1.1c opnar også for arealoverføring eller frådeling av tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 bokstav m) utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering.

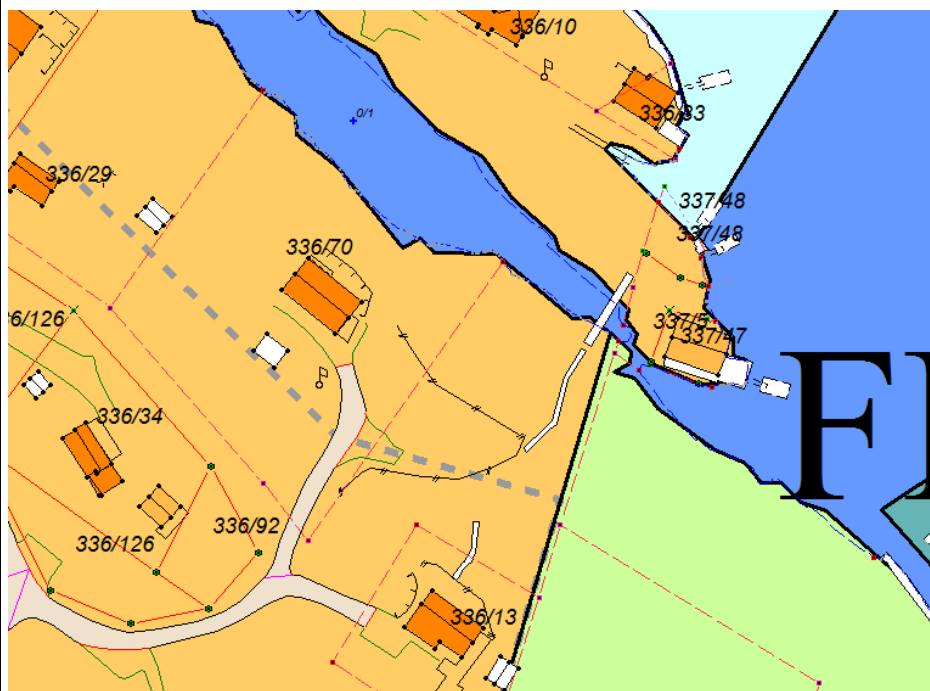
Oppsummering område 1:

- Dykk kan eventuelt komme med dokumentasjon og

argumentasjon knytt til at tiltaket oppfyller kravet knytt til punkt 2.1.1a. Dette vil då vera eit fritak frå plankravet og ikkje dispensasjon.

- Alternativt kan ein søknad om frådelling. Det er naudsynt med dispensasjon frå plankravet sida arealet er større enn 200 m² som oppgjeve i punkt 2.1.1c. Føremålet med frådelinga er at tomta skal kjøpast av nabo og nyttast som tileggsareal. Slik du opplyste så var ikkje arealoverføringa med føremål om å byggja ein ny fritidsbustad, men var for å sikre arealet slik at det ikkje blei bebygd. Dette kan med fordel komme fram i søknaden. Samstundes er det i kommunedeplanen lagt opp til maks tomtestorleik for fritidsbustad er 1.5 daa. Det er difor naudsynt med ein dispensasjon. Utgangspunktet er at dette er i strid med gjeldande kommunedeplan og ein lyt grunnkje ein dispensasjonssøknad. Administrativt er det tidlegare ikkje gitt dispensasjon frå kravet om maks tomtestorleik, til orientering.

Område 2



Generelt er det dei same føringane som er knytt til område 1. I tillegg er det her ei byggegrense mot sjø (grå linje) som omfattar store delar av eigedommen.

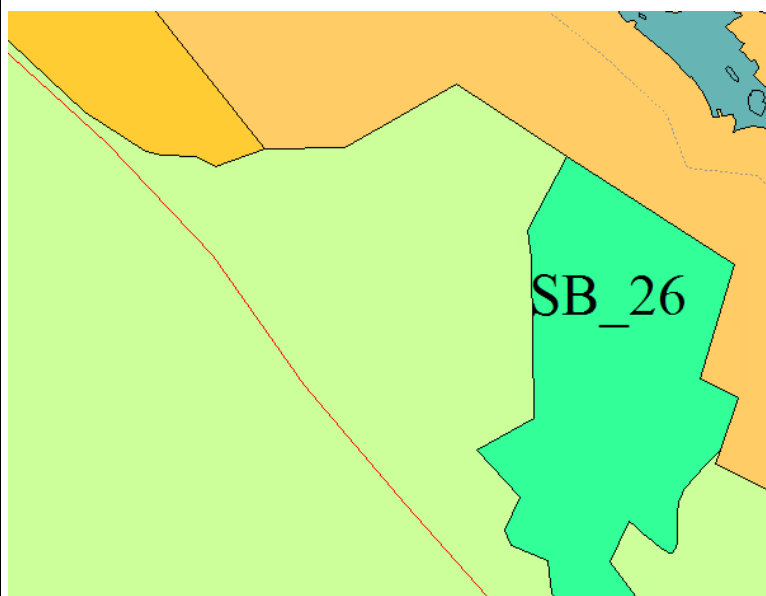
Oppsummering for område 2:

- Dykk kan eventuelt komme med dokumentasjon og argumentasjon knytt til at tiltaket oppfyller kravet knytt til punkt 2.1.1a. Dette vil då vera eit fritak frå plankravet og ikkje

dispensasjon. Gjeldande kommunedelplan opnar for at det kan skillast ut tre tomter i området utan reguleringsplan. Dette må vurderast særskilt.

- Alternativt kan ein søknad om frådelling. Det er naudsynt med dispensasjon frå plankravet sida arealet er større enn 200 m² som oppgjeve i punkt 2.1.1c. Vi gjer mersam på at gjeldande kommunedelplan opnar for at det kan skillast ut tre tomter utan reguleringsplan. Dette må vurderast særskilt. Om det er ynskje om oppføring av fritidsbustad, anbefalar kommunen at det blir søkt om samstundes. Vi gjer merksam på at maks tomtestørrelse for fritidsbustader i gjeldande kommuneplan er 1,5 daa.
- Delar av ynskja frådela eigedom ligg utanfor byggegrense og det er naudsynt med dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8.

Område med for fleire aktuelle tomter



Området er avsett til LNF-område i gjeldande kommuneplan. Innanfor føremålet kan naudsynte tiltak for landbruk og garsdbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag oppførast. Under punkt 3.1.1 er det lagt opp til at nye landbruksbygg inklusive våningshus og bustad nr 2 skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknyting til eksisterande gardstun.

Frådelling til fritidsbustad og / eller heilårsbustad vil krevje dispensasjon frå LNF-føremålet. Dette er også i strid med overordna plan som kan føre til utfordringar knytt til privat reguleringsplan.

Oppsummering for fleire aktuelle områder

Det er anbefalt at det i denne samanheng blir spelt inn forslag til

	<p>endring i kommuneplanen. Oppstart for rullering av kommuneplanens arealdel starta høsten 2020.</p> <p>For vidare utbygging i området SB_26 vil det krevja dispensasjon. I gjeldande plan er det lagt opp til at det er opna for to bueiningar for SB26 i planperioden som allereie er utbygd. Det må grunnleggjast at området har tilstrekkeleg tekniske løysningar for utbygging.</p> <p>Kartløyningar https://www.nordhordlandskart.no/ eller https://www.nordhordlandskart.no/pr</p> <p>Generelt</p> <p>For alle områdene er det naudsynt å ha godkjent avkøyring frå kommunal veg, løysning for vatn og avlaup.</p>
--	---

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 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>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn						
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						
Vurdering/merknad:	<p>Basert på informasjonen som ligg i systemet er det ein kommunal vassledning som går igjennom området. Avstanden til denne ledningen varierar, så det er ikkje mogleg å gje ein eksakt avstand basert på nåverande dokumentasjon i saken.</p> <p>Det kan ligge private VA-ledningar i grunn som kommunen ikkje har i sin database, sida dette ikkje har vore eit krav. Tiltakshavar er ansvarlig for å kartleggje desse.</p>						

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" 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 336/3 <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Eigedommene blir skilt ut frå GBNR 336/3. Det er nadsynt å sikre tinglyst rett til tilkomst samt løyve til utvida bruk av kommunal avkøyrslø.

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 tomfar 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>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: <i>Ved søknad om frådeling er det nadsynt å syne at det er mogleg å byggja på aktuelle tomter.</i> <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: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: <i>Det er eit generelt krav i kommuneplanen om MUA på 200 m² i område for eine- og tomannsbustader. For bueiningar under 60 m² er kravet til MUA minimum 50 m².</i>

Visuelle kvalitetar	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".
Vurdering/merknad:	Genrelle krav til visuelle kvalitetar kjem fram i gjeldande kommuneplan. Mellom anna skal dei nye tiltak skal vera tilpassa eksisterande busetnad når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting.

--	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon På generelt grunnlag må søkjar stadfesta at tomta oppfyller krava i plan- og bygningslova § 28-1.
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
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	<p>Dei spørsmål tiltakshavar hadde i forbindelse med førehandskonferansen er svart ut i referatet.</p> <p>Skjema for frådelling finn du her: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/kontakt-oss/</p> <p>Kartløysningar https://www.nordhordlandskart.no/ eller https://www.nordhordlandskart.no/pr</p>
---	---

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 derfor ingen signatur.

Mottakrar:

Glenn Arne Vie
Randi Odland

Myri 10
Odland

6884 ØVRE ÅRDAL
5918 FREKHAUG