

Thore Andersen

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/224 - 21/4890

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

Dato:
25.01.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 10/47 Rødland

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.

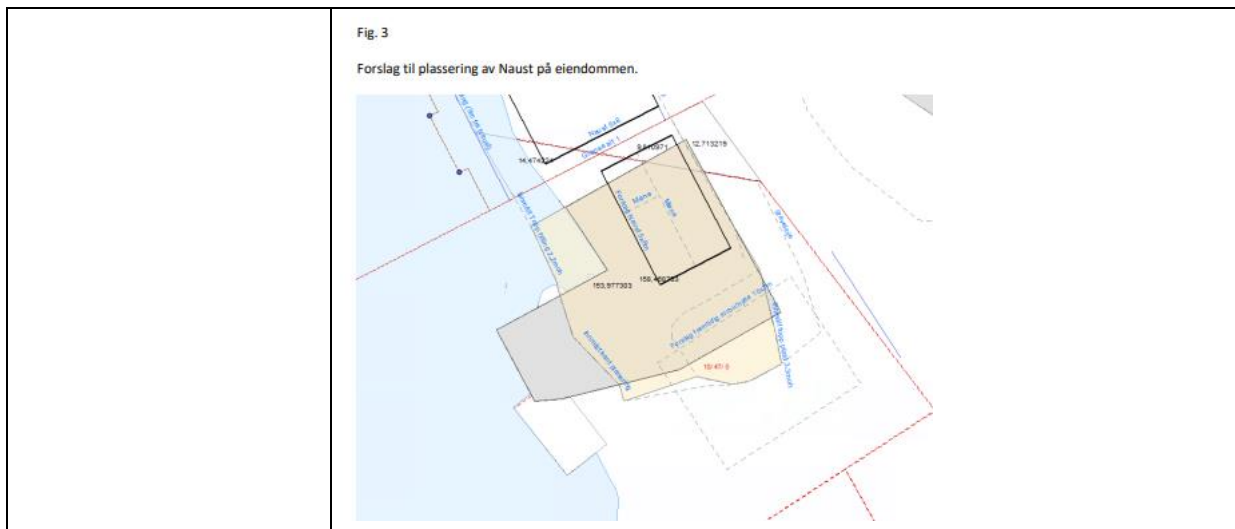
Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal slutførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Alver kommune si gebyrforskrift.

Tiltak	Førehandskonferanse Gbnr: 10/47
Tiltakshavar	Thore Andersen
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	TEAMS
Møtedato	25.01.2021, kl.10.30

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Thore Andersen – tiltakshavar, Gunnar Hosøy-grunneigar, Larissa Dahl- sakshandsamar, Plan og byggesak avd. Alver kommune
--	--

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Utgangspunkt for konferansen er privat reguleringsplan (Sjurneset) på naboeiendom samt søknader med endring av sprengning/planering på eiendommen. Målet med forhåndskonferansen er å få avklart følgende sentrale spørsmål før endelig søknad om igangsetting av tiltak:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eiendommen 10/47 er opprinnelig en hyttøiendom. Det er tidligere søkt om og godkjent oppføring av hytte etter godkjente tegninger. Mulig disse tegninger finnes i kommunens arkiv? Er det mulighet for, etter dagens krav, at det kan søkes om en rorbu/hytte på eiendommen slik at den kan utnyttes slik meningen var da den ble fradelt? Er det mulig at en slik søknad kan bli godkjent? 2. Arbeid etter godkjent reguleringsplan over Sjurneset innbefattet ikke automatisk 10/47. Sprengning/planering på denne eiendommen ble omsøkt i egen tilleggssøknad. Er eier av 10/47 likevel automatisk underlagt alle krav i reguleringsforskriften eller kan en søknad om endring av størrelse og eller høyde på Naust på 10/47 eventuelt godkjennes? 3. Det er inngått muntlige avtale med eiere av Gnr:10 Bnr:16 om et makeskifte av nordre grense på 10/47. Kan en søknad om oppføring av bygg på 10/47 godkjennes uten at grensen formelt er endret? Skisse som viser endring, er påført vedlagte fig.3 4. Parkering. Reguleringsplanen har en beskrivelse som sier at parkering skal skje på egen grunn. Dette er løst ved at eiendommen har en tidligere avtale om parkering på felles grunn. 5. For å bedre ivareta estetikk i området samt redusere ulempene for eier av 11/91, er Naust plassert lenger tilbaketrukket i terrenget og fått endret mønretrning slik at det bedre er tilpasset terreng og nabohus. Dette vil også bidra til at det blir plass fremfor naustet til båtvedlikehold/opplag. (arbeid som er utført på 10/16 legger opp til at det ikke skal være lunner fremfor Naust, men at båter tas opp med kaikran og transporteres på tilhenger til Naustet). Eventuelt tas båter opp i Stranda Båtforening og transporteres til Naust. Plassering av Naust vises på Fig.3 6. Er det krav om avstand til nabonaust? 7. Hvilke tegninger må være med i byggesøknaden? 8. Dersom det velges solceller på tak som energiforsyning, skal dette vises på tegninger og byggemeldes. Kan eventuelt dette bygges senere uten byggemelding? 9. Kan jeg stå som tiltakshaver på dette prosjektet?
---	--



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 type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

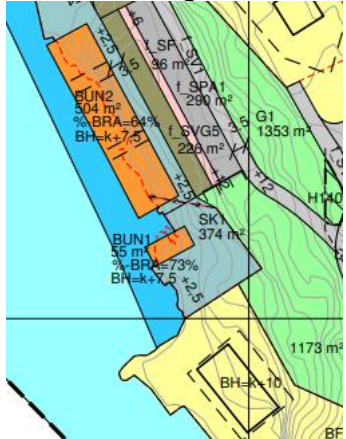
Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
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 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. Foreløpig er teikningar ikkje målsatt og kan ikkje vurderast høgd, målbar areal på loftet, kotehøgd. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløsning med målsett areal og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>

Uavhengig kontroll	<p><input type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p>
---------------------------	--

Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<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 checked="" type="checkbox"/> Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen hamn ved fylling i sjø <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 type="checkbox"/> Kulturminne – Fylkeskommunen <input type="checkbox"/> Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum <input type="checkbox"/> Sivilforsvaret <input type="checkbox"/> Vegstyresmakt – Kommunal <input type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen <input type="checkbox"/> Anna
	<p>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.</p> <p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>

Plangrunnlag	
Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" 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	1262-201501 Sjurneset reuleringsplan
Føremål	<p>BUN1-Naust og SK1-kaiføremål på landet, VS-småbåthamn i sjøen</p> 
Planføresegner	<p>Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 73%BRA bruksareal av 55 m2, maks. BYA (bygd areal) på naust kan vere på 40 m2</p> <p>Maksimal gesims-/ mønehøgd: maks byggehøgd på naust er 5 m frå topp golv, møne på kote +7,5, kote planering +2,5</p> <p>Byggegrense/byggelinje: vist i plankart-dispensasjon med foreslått plassering utanfor formålsgrense naust</p> <p>2.3 Byggjeregner Bustader, naust og rorbuer skal plasserast innanfor byggegrensa som vist i plankartet. Der byggegrensar ikkje er vist er byggegrensa i formålsgrensa. Utanfor byggegrensa kan terrengtrapper og støttemurar etablerast og andre mindre tiltak . For garasje, sjå § 4.2.2».</p> <p>Krav til møneretning/takform: bindande møneretning på plankart-strid med mottatt situasjonsplan- dispensasjon</p> <p>Krav til naust i reguleringsplanen:</p> <p>5.3.3 Byggjehøgde for naust (BUN) skal være maksimal 5m frå topp golv/brygge. 4 Naust (BUN 1, 2, 3) gulvflate/BYA 8m x 5m. Naust (BUN 4) gulvflate/BYA 8m x 6m.</p> <p>5.3.4 Naust (BUN) skal vera i ein etasje. Oppdeling naust 2+3+3. Knevegg på loft er ikkje fillate. Det er ikkje fillat med permanent opphald i naust. Altan, utkraging eller terrassar er ikkje fillate.</p> <p>5.3.5 Naust (BUN) skal i hovudsak utførast i tre. Fargeval skal tilpassast naturmiljøet. Takteking skal vera betongtakstein, tegl (takpanner) eller naturstein med matt overflate. Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 35 og 45 grader . Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 prosent av hovudplanet sitt bruksareal.</p> <p>5.3.6 Det kan leggjast til rette for brygge og opptrekk av båtar til naust (BUN).</p>

	<p>5.3.8 BUN1 går inn i eidedomen 10/47 <input type="checkbox"/></p> <p>Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:</p> <p>2.1 Fjernverkand og terrengingrep</p> <p>2.1.1 Bustader, naust og rorbuer skal byggas ut slik at det oppnåas ein god funksjonell og arkitektonisk heilhet i forhold til eksisterande omgjeva og fjernverknad.</p> <p>2.1.2 Alle terrengingrep skal skje mest mogleg skånsamt. Ein skal avgrensa bruk av støtte murar, fyllingar og sprengingar. Skråningar skal ikkje være brattare enn 1:1,5. Murar skal ikkje være høgare enn 3 meter. Skjæringar gis typisk helning mellom 5:1 og 10:1 i godt fjell. Det kan være nødvendig å sikre skråningen med fast nett for å unngå steinsprang.</p> <p>2.2 Estetikk</p> <p>2.2.1 Bustader, naust og rorbuer skal gis ein god materialbruk og ein utforming med høy arkitektonisk kvalitet som gjenspeglar dagens bygningsteknologi og arkitektur.</p> <p>Anna:</p> <p>2.6 Kulturminner</p> <p>Dersom det blir funnet automatisk freda kulturminner innanfor det regulerte området i forbindelse med arbeid i terreng, skal arbeid straks stanses, i den grad det rører kulturminna eller deira sikringszone på 5m, jf. Kulturminnelova § 8. Melding skal straks sendes kulturvern myndighetane i Vestland Fylkeskommune</p> <p>2.7 Søknadspått etter hamne- og farvasslova</p> <p>Tiltak som bygging, graving, utfylling i sjø, samt andre tiltak som kan påverke sikkerheita eller framkommelegheit i i sjøområdet krev løyve frå Bergen og Omland Hamnevesen. Søknad må sendast i godt tid før iverksetting av tiltak. Tiltak må prosjekterast og dimensjonerast slik at dei toler den påkjenninga dei kan verte påført av farvatnet.</p> <p>3.2 Utomhusplan</p> <p>Ved innsending av rammesøknaden skal det leggst ved utomhusplan, 1:500. Planen skal vise samanheng med tilstøytane areal og mellom areal inne i planområdet. Utomhusplan skal vise murar, gjerder, rekkverk, trappar, terrengforming, koter, adkomstveggar og stiar. Planen skal også vise at sikthorhold ved avgjersle blir ivaretatt.</p> <p>3.3 Massehandtering</p> <p>Før utsprenging må inngrep i terreng dokumenteras. Massebalanse dokumenteras og eventuelle over – eller underskot opp gis i m3. Det skal utarbeidas plan for handtering og deponering av massar som skal sendes inn saman med søknad om igangsettingsløyve. Deponering av masser kan skjer til grunneigar og til godkjent mottaksdeponi.</p>
<p>Rekkjefølgjekrav</p>	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: felles vegtilkomst på gbnr 10/16, 1 P-plass må vises</p> <p>§ 4 Krav om rekkjefølgje</p> <p>4.1 Følgjande tiltak må være utført før det kan gis mellombels bruksløyve eller ferdigattest for naust, rorbuer og bustader i felt BFS1, BFS6, BFS7, BNU1, BNU2, BNU3, BNU4, BFK1:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det skal være etablert løysing for avfallshandtering og post • Ferdigstilling av vatn- og avløpsnett i samsvar med rammeplan for VA • Ferdigløyve av f_SV5 for BFS1, BFS6 og BFS7 • Ferdigløyve av f_SV2 og f_SV1 for BUN1, BUN2, BUN3, BUN4 og BFK1 <p>Siste setning er aktuell for naust.</p>
<p>Utbyggingsavtalar</p>	<p><input type="checkbox"/> Det ligg ikkje føre utbyggingsavtale for det aktuelle området</p>

<p>Dispensasjon</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føresegner:</p>
----------------------------	---

<p>Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Møneretning på naustet, formålsgrense naust</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna: evt. grensejustering krev dispensasjon frå planføremaal
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Dispensasjon må grunnjevast. Sjå veilederen på kommune si side:</p>

<p style="text-align: center;">Infrastruktur</p>	
<p>Vatn- og avløp</p>	<ul style="list-style-type: none"> <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 <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> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Ingen vatn innlagt i naust</p>
<p>Tilkomst</p>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 10/16 <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må liggja føre

Vurdering/merknad:	Veg SV2 og SV 1 må vere ferdigstilt før ferdigattest kan gis, med tinglyst opparbeid p-plass
---------------------------	--

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 tomtar 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: pkt.2.1 og pkt.3.3 <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 type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:
--	---

Visuelle kvalitetar	<p>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>".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.pkt. 2.2 i planen
----------------------------	--

Vurdering/merknad:	Tillatt vindusflaten 3% av grunnareal på naust, kun 1 etasje, ingen utkraging, kneveg, ark er tillatt. Omsyn med plan at naust skal kun nyttast som krypløft, ingen opphaldsareal
---------------------------	---

Andre tilhøve

Klima –og naturtilhøve	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ras <input checked="" type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
-------------------------------	---

Verneinteresser i området	Areal i sjøen – småbåthamn
Høgspenning	
Privatrettslege forhold	Parkeringsplass skal tinglysast på felles regulert parkeringsområde SPA_1
Avstand til kommunalt leidningsnett	

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillinger	<p>Tiltaket slik det er illustrert krev dispensasjon frå planføremålsgrenser og møneretning, må sjå på høgd, vindusflaten 3%, kun 1 etasje, ingen utkraging, kneveg, ark er tillatt. Omsyn med plan at naust skal kun nyttast som kryploff, ingen opphaldsareal.</p> <p>Svar på spl.1-9 frå tiltakshavar ovanfor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gbnr 10/47 er regulert til 2 formål i planen: naust BUN1 og Kai SK1, så rorbu eller hytte kan ikkje oppførast ifølgje planen. Dette vil krevje planendring eller dispensasjon frå planføremål. Område BFK1 regulert til rorbuer. 2. Ja, plan gjeld her. 3. Det skal gjennomførast makebytte/grensejustering og grensene skal endrast i matrikkelen , du kan ikkje bygge på anna manns grunn etter avtale. Vi tilrår å justere arealet slik at det krev ikkje dispensasjon frå regulert grøntområde i planen. 4. P-plass på felles regulert område SPA_1 må tinglysast. 5. Krev dispensasjon møneretning og formålsgrense i plan er bindande. 6. avstand til nabogrense ved oppføring av naust må vere 1 m, men her er det plass til kun 1 naust i BUN1-område. Avstand mellom 2 naust må vere 2 m, evt. ved skriftleg samtykke kan vere nærare. 7. Krav til teikningar er omtalt i pkt. Teikningar på side 4 i dette referatet ovanfor. 8. Solcellepanel skal visas på teikningar, må vurderast om dette er i strid med estetiske retningslinjer i planen om materialbruk. 9. Sjølvbyggjar søknad krev kompetanse eller hjelp av entreprenør. Sjølve naust på 40 m² utløyser ikkje krav om ansvarleg søkjar om kan søkjast som tiltak utan ansvarsrett at tiltakshavar etter pbl §20-4. Men viss det terrenginngrep eller montering av løftekrav, så krev slik søknad kompetanse og her må vurderast søknad med ansvarsrettar og søkjar, entreprenør. 10. Ingen godkjente teikningar, eldre søknader er registrert i arkivet på gbnr 10/47.
---	--

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Thore Andersen