

Hammar-Kameratane AS
Hella 60
5936 MANGER

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/19336 - 21/5781

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

Dato:
28.01.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 450/10 Morken ytre

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	einebustad Gbnr: 450/10
Tiltakshavar	D Haugen Bygg AS
Ansvarleg søker	Hammar-Kameratane AS
Møtestad	TEAMS AS
Møtedato	28.01.2021kl.9.00

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Ansvarleg søkjar - Hammar kameratane AS v/ Marius Tenden, Tiltakshavar – D Haugen Bygg AS v/ Daniel Haugen, sakshandsamar - Larissa Dahl.
--	---

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	På vegne av tiltakshavar skal eg vurdere søknad om einebustad på ein fr�delt eigedom på gbnr: 450/10. Den ligg ved fylkesveg og i LNF område, men er fr�delt til bustadføremål. Det må såleis søkjast om dispensasjon frå arealføremål og avstand til fylkesveg. Når det gjeld veg; sj� vedlagt svar frå Fylkeskommunen. Ein har vurdert att siktlinje må vere 55m til kvar side, dette greier ein om avkj�rsla vert utbetre. D� er det snakk om mindre inngrep i eksisterande terreng og steingard (denne vert justert til � gå mot null yst, i staden for rett vinkel. Når det gjeld avstand til vegmidte er det krav om 50m, men som det står i brevet vil ein kunne vurdere 30m, det er gjennomførbart iht. vedlagt sit. plan. Me tenkjer att om det er landbruksavkj�rsle eller avkjørsle til ein eigedom vil det vere hensiktsmessig � få den trafikkforsvarleg, og det vil g�gne landbruket att ein kan samlast økonomisk på ein felles avkjørsle, vegen vidare vil vere eigen landbruksveg framleis, mens den nye bustad f�r eigen innkj�rsle iht. sit. plan. Ønsket er � bygge garasje i kjelleren av huset, for � få g�re minst mulige terrenginngrep. Bolig skal kun bestå av 1 boenhet. Privat vannledning til offentlig vannverk ligg idag 20m fra tomtegrense, denne er overdimensjonert iht dagens bruk, så vanntilkobling vil kunnet bli gjort her. Boligen vil kunne ha eige renseanlegg, eventuelt felles med gbnr 450/2. Boligen vil ikkje være utsatt for verken flom eller rasfare. Eigedomen ligg på ei høgd med landbruksareal rundt, men sidan ein har fylkes veg på nedsida og vidare landbruksveg rundt eigedomen, vil konfliktnivået som fylkesmannen garantert vil påpeike ved søknad om dispensasjon, vere mindre enn normalt. Tenkjer d� og på att ein har noko høgdeforskjellen ned til landbruksarealet, og att arealet mellom 450/10 og 450/7 ikkje er brukande landbruksareal, vil føre til att ein har ein «buffer» mellom bustad og gbnr: 450/7. 
---	--

Sakshandsaming

Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 ☒ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 ☒ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1
Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ 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	☒ 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: ☒ Det er sett anna byggegrense i plan ☒ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b ☐ 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: • 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 leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: ☐ Fasadar og planløyising før endring ☐ Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert
Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ 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.	<table border="1"> <tr><td>☐</td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Jordlovsstyresmakt – Kommunal, Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen, Alver kommune Kulturavdelinga med omsyn til steingard</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Anna</td></tr> </table> Uttale frå Kulturavdelinga i Alver kommune av 13.01.21: Eg kan ikkje sjå at tiltaket er i konflikt med kjende friluftslivsinteresser. Det er ynskjeleg å ta vare på steingarden, men den ligg utanfor det området på Morken som er sett av til omsynssone og ikkje i noko kulturmiljø. Dersom det er naudsynt å fjerna ein liten del av den bør dette gjerast i form av ei bein avslutting og ikkje ei nedtrapping. Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☒	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☒	Jordlovsstyresmakt – Kommunal, Statsforvaltaren	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luftfartstilsynet	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen, Alver kommune Kulturavdelinga med omsyn til steingard	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☐	Vegstyresmakt – Kommunal	☒	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune	☐	Anna
☐	Arbeidstilsynet																																						
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
☐	Brannvesen																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																						
☒	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
☒	Jordlovsstyresmakt – Kommunal, Statsforvaltaren																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luftfartstilsynet																																						
☒	Kulturminne – Fylkeskommunen, Alver kommune Kulturavdelinga med omsyn til steingard																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Sivilforsvaret																																						
☐	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
☒	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune																																						
☐	Anna																																						

Plangrunnlag													
Planstatus	<table> <tr> <td>☒ Kommuneplan</td> <td>☐ Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td>☐ Reguleringsplan</td> <td>☐ Områderegulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Utbyggingsplan</td> <td>☐ Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Omsynssoner</td> <td>☐ Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td>☐ Uregulert</td> <td>☐ Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td>☐ Lokale vedtekter</td> <td>☐ Anna</td> </tr> </table>	☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid	☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering	☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering	☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod	☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan	☐ Lokale vedtekter	☐ Anna
☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid												
☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering												
☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering												
☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod												
☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan												
☐ Lokale vedtekter	☐ Anna												
Plannamn	KDP Radøy kommunedelplan for Radøy												

Føremål	LNF-område
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 400 m2 maks BRA pkt.3.4.2, BYA for einebustader 25% pkt.3.1.1 i KDP Radøy ☒ Maksimal mønehøgd: maks.7 m frå gjennomsnittleg terrengnivå pkt.3.4.2 ☒ Byggegrense/byggelinje: strid med byggjegrænse mot fylkesveg ☐ Frisiktsone: må ivaretakast ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til parkering: 2 p-plassar til einebustad pkt. 2.10 i KDP Radøy ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Steingard i grense av eigedommen må takast vare på i mest mogeleg grad, sjå uttale frå Kulturavdelinga av 13.01.21 ☐ Anna: MUA (minste uteopphaldsareal) som er påkravd for einebustad er 200 m2 pkt.2.9 i KDP Radøy
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:
Utbyggingsavtalar	☐ 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 bustad med vegtilkomst krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommunedelplan for Radøy for følgjande føremål/føresegner: Pkt.3.4.1 LNF-føremål Byggjegrænse mot FV fylkesveg- handsamast av Fylkeskommune (og ny avkjørsle) ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
--	---

Vurdering/merknad:	Det må søkjast om dispensasjon frå LNF-føremål og frå byggjegrænse mot fylkesvegen på 50 m med grunngjeving. Søknad skal nabovarslast.
---------------------------	--

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve evt. utvida utslepp på gbnr 450/2. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. Ved kopling til kommunal vatn via private leidningar må det leverast tinglyst avtale. På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☒ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre evt. rett til å kople seg på anna anlegg, føre leidningar på anna manns grunn ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Vi tilrår å søkje om nytt separat utslepp frå gbnr 450/10 til Miljø og tilsyn avd, ikkje samla utslepp med gbnr 450/2. For å søkje om felles utslepp skal det lagast tilstandsrapport av rørleggjar på at løysing er tilfredsstillande, det setjast krav til dimensjon for minireinseanlegg på samla utslepp. Søknad om utslepp skal nabovarslast. Det skal søkjast om tilkopling til kommunalt vatn via private leidningar. Søknad skal sendast inn ved igangsetjingssøknad på bustad.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☒ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 450/2 ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	I uttale av 25.03.20 sak 2020/8787 har ikkje Vestland fylkeskommune gitt løyve til utvida bruk av avkjørsle frå fylkesvegen, ny avkjørsle. Vi

	kan ikkje sjå at det er søkt om dispensasjon frå byggjegrænse for plassering av bustad 30 m frå vegmidten. Dette må avklarast med fylkeskommunen før vi kan gi dispensasjon for oppføring av bustad. Søkjar skriv i følgjebrev mottatt 28.12.20 at fylkeskommunen uttalte seg positiv til plassering av bustad på avstand ca. 30 m frå vegen. Søknad om dispensasjon frå byggjegrænse mot veg skal handsamast av fylkeskommune. Vi viser til uttale frå fylkeskommune av 25.03.20, kor det står at tiltakshavar må avklare med kommune om vi vil gi løyve til tiltaket først. Kommune kan ikkje ta stode til byggesaka før vegtilkomst til bustad er avgjort etter PBL §27-4. Avkjørsle frå offentlig veg må vere godkjent av vedkommande vegmynde, jf. Veglova §§40 til 43.
--	--

Oppretting og endring av eiendom	
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 eigdommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	☒ Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: det er bratt tomt, skal ta omsyn til vegtrase, tillatt stigning er 1:8 ☐ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigdommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: ☐ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: MUA (minste uteopphaldsareal) som er påkravd for ein bustad er 200 m² pkt.2.9 i KDP Radøy

Visuelle kvalitetar	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". ☒ Krav til estetikk/tilpassing i kommunedelplan sine føresegnar.pkt.2.12 i KDP tilpassa terrenget omgjevnaden.
Vurdering/merknad:	Det er ikkje vedlagt skisser/teikningar på bustad, så type hus er ikkje vurdert her. Ved innsending av dispensasjonssøknad separat frå byggesøknad skal det liggje situasjonsplan som viser plassering av tiltaket- veg og

	bustad og skisser teikningar på bustad, slik at kommune kan vurdere tiltaket. Om type bustad er ikkje avklart skal dette presiserast i dispensasjonssøknaden. Bustaden skal vere i tråd med plan sine føresegner.
--	---

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☒ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	LNF-område
Høgspenline	
Privatrechtslege forhold	Grunneigar må søke sjølv eller gi fullmakt til D Haugen Bygg AS. Private avtalar om veg, vatn og avløp, leidningar over anna manns grunn, veg over anna manns grunn, evt. felles minireiseanlegg må dokumenterast.
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	Det skal søkjast om dispensasjon frå LNF-føremål og frå byggjegrænse mot fylkesvegen på 50 m med grunngeving. Søknad skal nabovarslast. Det skal søkjast om utvida bruk av avkjørsle til fylkeskommune, ny avkjørsle. Alver kommune skal handsama vegtilkomst i LNF og bustad. Det skal først søkjast om dispensasjon frå LNF for bustad og vegtilkomst, deretter sendast byggesøknad etter pbl kap 20.
---	---

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

Larissa Dahl

Avdelingsleiar

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

D Haugen Bygg AS

Sætrevegen 75

5936

MANGER

Mottakarar:

Hammar-Kameratane AS

Hella 60

5936

MANGER