

Øyvind Boge Nilsen
Sundby-Hvorups vei 87
5178 LODDEFJORD

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2713 - 21/22812

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

Dato:
08.04.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 60/3 Langenes

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.

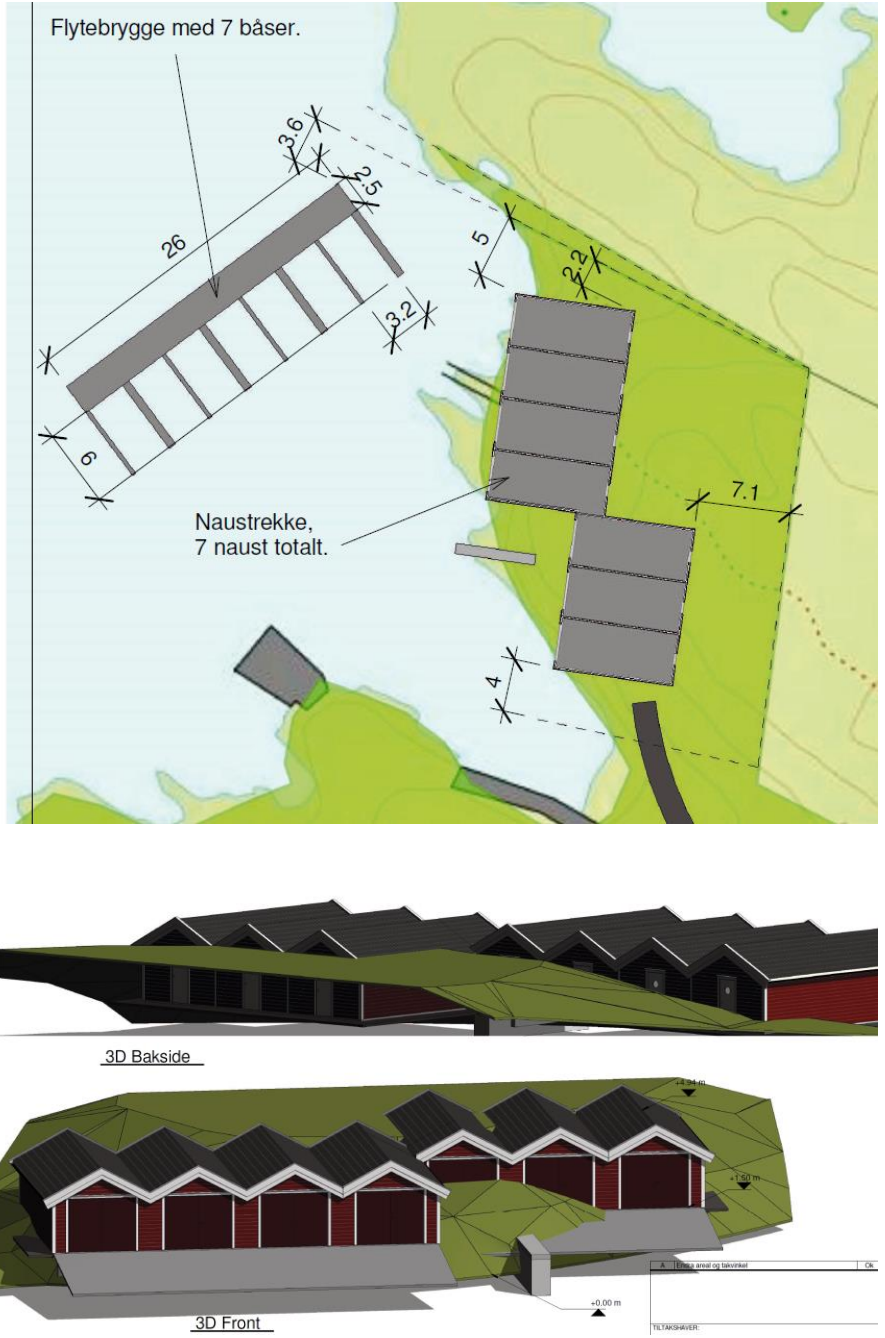
For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal sluttførast 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: 60/3
Tiltakshavar	Øyvind Boge Nilsen
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Teams

Møtedato	08.04.2021, kl. 09:00 – 10:00
Til stades i møtet fra kunde og kommune	Øyvind Boge Nilsen - tiltakshavar Are Frøysland Grande - Alver kommune

Søklar kom med følgende orientering om tiltaket	Tiltakshavar ønsker å føre opp naust i rekke med flytebrygge på gnr. 60 bnr. 3. Sjå under for illustrasjon.  The technical site plan shows a proposed floating dock system on a body of water. A long, narrow structure labeled 'Flytebrygge med 7 båser' (floating dock with 7 bays) is shown with dimensions: 26m length, 6m width, and 3.6m spacing between bays. A 'Naustrekke, 7 naust totalt' (wharf line, 7 wharves total) is shown as a series of rectangular structures with dimensions: 5m, 3.2m, 3.2m, 3.2m, 3.2m, 3.2m, and 7.1m. The 3D renderings show the '3D Bakside' (back view) and '3D Front' (front view) of the structures, which are dark grey with red roofs. The front view shows a small access ramp and a scale bar indicating 0.00 m and 1.50 m.
--	--

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</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</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 - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Statsforvaltaren</td></tr> </table> Søkjær 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	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luftfartstilsynet	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☐	Vegstyresmakt – Kommunal	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	☒	Statsforvaltaren
☐	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																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luftfartstilsynet																																						
☒	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Sivilforsvaret																																						
☐	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
☒	Statsforvaltaren																																						

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	Reguleringsplanen for Langenes (PlanID: 1263-01031985) og gjeld med suppleringar / endringar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.												
Føremål	Fritidsbustad												
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Naust skal vere bygg/uthus i ein etasje med bruksareal (BRA) inntil 40 m², og kan byggjast enkeltstående eller												

	i rekke ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Mønehøgd skal vera under 5 meter målt frå topp ferdig golv. ☒ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☒ Krav til møneretning/takform: Naust bør ha saltak ☒ Krav til takvinkel: I KPA er det oppgjeve ein takvinkel mellom 35° og 45°. For gjeldande reguleringsplan er det lagt til grunn at i byggeområde skal takvinkel vera mellom 15° og 25°. ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Vindaugsarealet si dagslysflate skal ikkje overstige 3 % av bruksarealet (BRA). Altan, utkraging eller terrassar er ikkje tillate.
Rekkjefølgjekrav	Det er ingen rekkefølgjekrav i planen.
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 krev dispensasjon frå: ☐ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: [sett inn] Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: [fyll inn] ☒ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
---	--

Vurdering/merknad:*Takvinkel*

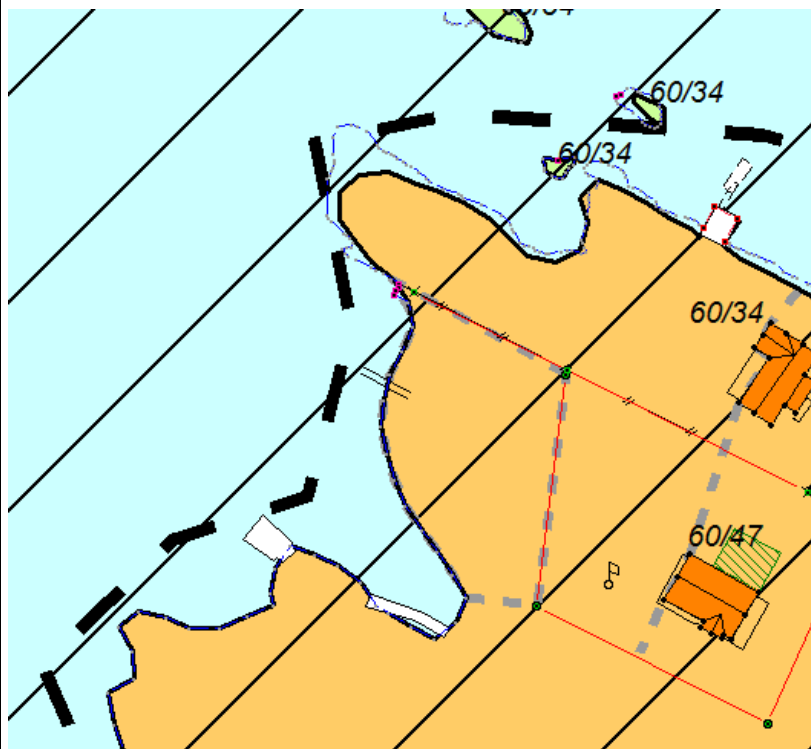
Tiltakshavar opplyser i møte at takvinkelen på prosjektet er 25° i tråd med gjeldande reguleringsplan. Gjeldande KPA har krav til takvinkel på mellom 35° og 45°.

Reguleringsplanen for Langenes (PlanID: 1263-01031985) og gjeld med suppleringer / endringer av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner om temaet.

Valet av takvinkel er basert på at tiltakshavar ynskjer best mogleg tilpassing i landskapet og siktlinjer for eksisterande hyttebustader. Kommunens vurdering er at reguleringsplanens føresegner om takvinkel mellom 15° og 25° går føre KPA sine føresegner.

Byggegrense

I gjeldande kommuneplan er det lagt inn byggegrense i plankartet:

*Føremål*

I gjeldande KPA er området avsett til «fritidsbustad». I føresegnene kjem det fram under punkt 3.1.2.; «Føremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal. Med mindre anna går fram av reguleringsplan kan det ikkje førast opp anneks eller naust på fritidseigedom».

I og med at området er omfatta av reguleringsplanen Langenes er kommunens vurdering at tiltaket er i tråd med gjeldande reguleringsplan derav at arealet er avsett til naust.

Tiltak i sjø

For den delen av tiltaket som er planlagt i sjø, er det i reguleringsplanen for Langenes vist fylgjande;



Når planen blei laga var det intensjon om å plassere flytebrygge i tilknytning til område N3. Tiltent tiltak er noko større enn størrelsen som er synt i plankartet.

Bestemmelsen om byggegrense gjeld sjølv om tiltaka er teikna inn på plankartet. Det fylgjer av plan- og bygningslova av 2008 at byggegrense må vedtakast i arealplanen for at lovens byggeforbod i 100-mentersbeltet ikkje skal gjelde. Det er såleis naudsynt med ein søknad om dispensasjon frå føremålet i gjeldande kommuneplan (*bruk og vern av sjø*) og plan- og bygningslova § 1-8.

Tiltakshavar opplyser at på bakgrunn av dette at dei vurderer å dele søknaden mellom naust og flytebryggje.

Infrastruktur

Vatn- og avløp

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ☐ Offentleg vatn | ☐ Privat vatn |
| ☐ Offentleg avløp | ☐ Privat avløp |
| ☐ Overvasshandtering | ☐ Tørrang |

Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.

	Privat avløp krev søknad om utsleppsløype dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløype, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Ingen planer om VA-anlegg.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☐ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	For område avsett til naustområde er det krav om 0,1 parkeringsplass for sykkel og 0,3 for bil. Kommuneplanen opnar for at om det er 500 meter frå for eksempel fritidsbustad til naustet, kan kravet om parkering fråfallas. Denne unntaksregelen gjeld i hovudsak enkeltståande naust som står på eige GBNR. I det tilfellet det er lokale eigara i området som skal ha nausta, er det naudsynt å opplyse om avstand til nausta sånn at dette kan vurderast fortløpande. Det er eit felles parkeringsanlegg i området for hyttene. Dette er jf. gjeldande reguleringsplan. Det er om lag 200 meter frå denne parkeringsplassen og ned til nausta. Nausta høyrer til dei hyttene som er bygd og eventuelt planlagt i området. Nausta er øyremerka i gjeldande reguleringsplan for hyttetomtene.
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 reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Generelle krav i KPA og pbl.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☒ Ras ☒ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Tiltak plassert under marin grense og det må ligge føre dokumentasjon på at eiedommen tilfredsstiller pbl § 28-1. Areal under 2.5 moh må dimensjonerast for å tåle stormflo.
Verneinteresser i området	Lurefjorden og Lindåsosane marint verneområde. Faktaark: https://felles.naturbase.no/api/dokument/hent/10148608.PDF Statsforvaltaren i Vestland har forvaltningsmynde for marint verneområde. Vedtak om løyve frå statsforvaltaren må ligge føre før kommunen kan handsame søknad om løyve etter plan- og bygningslova. Kulturmiljø: Den Indre Farlei. Sjå KDP Lindås s. 37 (§ 4.2.4 bokstav b). Skal på høyring til Fylkeskommunen.
Høgspenning	
Privatrechtslege forhold	Nausteigedommen ligg på hovedbruket. Kommunen opplyser om at det er naudsynt med fullmakt eller nabovarsel til eigar av eiedommen før bygging av tiltaket.
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 spørsmåla som tiltakshavar har er svart ut i referatet. Kommunen gjer merksam på at dykk kan innhente førehandsuttale frå Bergen og Omland Hamnevesen etter hamne- og farvasslova for tiltaket som skal utførast i sjø.
---	---

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:

Øyvind Boge Nilsen

Sundby-Hvorups vei 87

5178

LODDEFJORD