

Handeland Byggsøk
Rabben 55
5108 HORDVIK

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/3178 - 21/26357

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

Dato:
20.04.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 357/1 Sætre

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: 357/1
Tiltakshavar	Bente Tvedt
Ansvarleg søker	Handeland Byggsøk
Møtestad	TEAMS
Møtedato	20.04.2021, kl.14

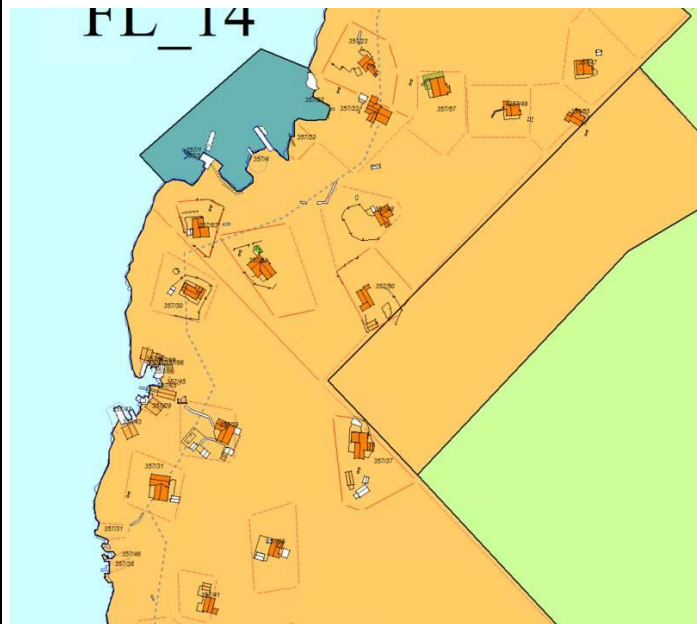
Til stades i møtet fra kunde og kommune	Bente Tvedt – tiltakshavar, kontaktperson for framtidig Sætreviksmarka veglag, Handeland Byggsøk v/ Raymond Handeland – ansvarleg søkjar, Geir Ove Bøe- ansvarleg prosjekterande, Larissa Dahl – sakshandsamar Plan og byggesak avd. Alver kommune
Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Det skal søkjast om veg til eksisterande hytter og fleire p-plassar. Veg skal krysse elv/bekk. Delar av tiltaket kjem i strid med byggjegrænse mot vassdrag 50 m. Tiltaket gjelder ønske om å etablere ny privat felles adkomstveg fra den offentlige, kommunale vegen Sætrevikvegen, frem til fritidsboligene i området sør, sørvest for veien. Avkjørsel fra offentlig vei er tenkt like nord for eiendommen GBNR 357/76. Veien vil så gå over 7 ulike eiendommer iht vedlagte skisser. Det vil bli fremlagt tinglyste rettigheter til å krysse de aktuelle eiendommene i tråd med pbl § 27-4. Initiativtakerne er et nydannet veilag, bestående av hjemmelshaverne av de berørte eiendommene, sammen med de øvrige eierne av hytter, fritidsboliger og landbrukseiendommene i området. Avkjørsel fra offentlig vei, og deler av den planlagte veien vil gå over areal avsatt som LNRF, og videre igjennom og over areal med formål Fritidsbebyggelse. Vi ligger til grunn at det gjennom den politiske prosessen med å etablere kommuneplanen er tenkt på at det store arealet for fritidsbebyggelse vil måtte ha behov for en vei. Og vi er derfor ikke sikker på om den delen av veien som går over LNRF området vil ha behov for dispensasjon? Eventuelt om det er behov for andre dispensasjoner fra kommuneplanen, ettersom arealene er uregulert? Videre er vi usikker på hvordan vi skal forholde oss til det faktum at veien nødvendigvis må krysse en eller flere elver/vassdrag? Vi ligger til grunn at det ikke er nødvendig med en reguleringsplan for å etablere kun denne veien, da det ikke er forhold i denne saken som vil bli nevneverdig ytterlig belyst gjennom en ressurskrevende reguleringsprosess, fremfor en byggesaksbehandling. Tiltaket medfører ingen utbygging av området, utover selve veien til de allerede eksisterende eiendommene. Dersom det skal iverksettes utbygging av arealene avsatt til fritidsbolig, på et senere tidspunkt, vil det da være mer naturlig med en reguleringsprosess i forbindelse med slik type utbygging. Det er helt avgjørende for flere av de involverte at vi tydelig presiserer at dette tiltaket IKKE på noen måte gjelder, eller omhandler utbygging med fritidsboliger, eller nedbygging av landbruksarealet, men KUN etablering av adkomstvei. Det er etter vårt syn helt på det rene at denne veien vil øke landbrukets forutsetninger i LNRF området, ved at adkomsten til arealene forbedres, samt at allerede etablerte fritidseiendommer får en betydelig bedre løsning for adkomst og ikke minst parkering, slik at denne slipper å foregå langs og i offentlig vei, og/eller på og i landbrukslandskapet. Påvirker veien forhold knyttet til sjø? – Strandsone?

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

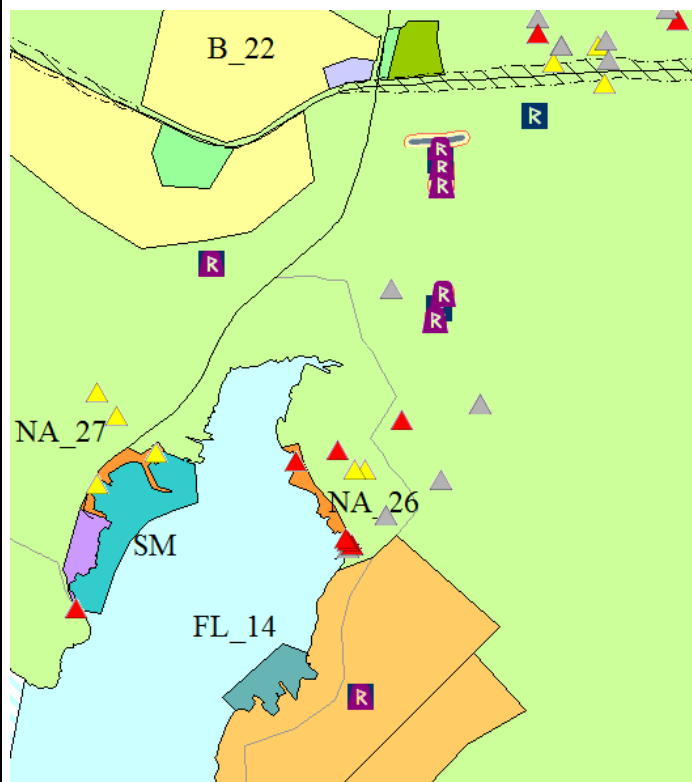
Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
Nabotilhøve	☒ Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste 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, fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestlandet</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>Luffartstilsynet</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen, Alver kommune</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Siviltforsvaret</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Anna: NVE pga. elv/bekk kryssing</td></tr> </table> Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☒	Friluftsstyresmakt – Kommunal, fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestlandet	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☒	Jordlovsstyresmakt – Kommunal, statsforvaltaren	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luffartstilsynet	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen, Alver kommune	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Siviltforsvaret	☒	Vegstyresmakt – Kommunal	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	☒	Anna: NVE pga. elv/bekk kryssing
☐	Arbeidstilsynet																																						
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
☐	Brannvesen																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																						
☒	Friluftsstyresmakt – Kommunal, fylkeskommune, Statsforvaltaren i Vestlandet																																						
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
☒	Jordlovsstyresmakt – Kommunal, statsforvaltaren																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luffartstilsynet																																						
☒	Kulturminne – Fylkeskommunen, Alver kommune																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Siviltforsvaret																																						
☒	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
☒	Anna: NVE pga. elv/bekk kryssing																																						

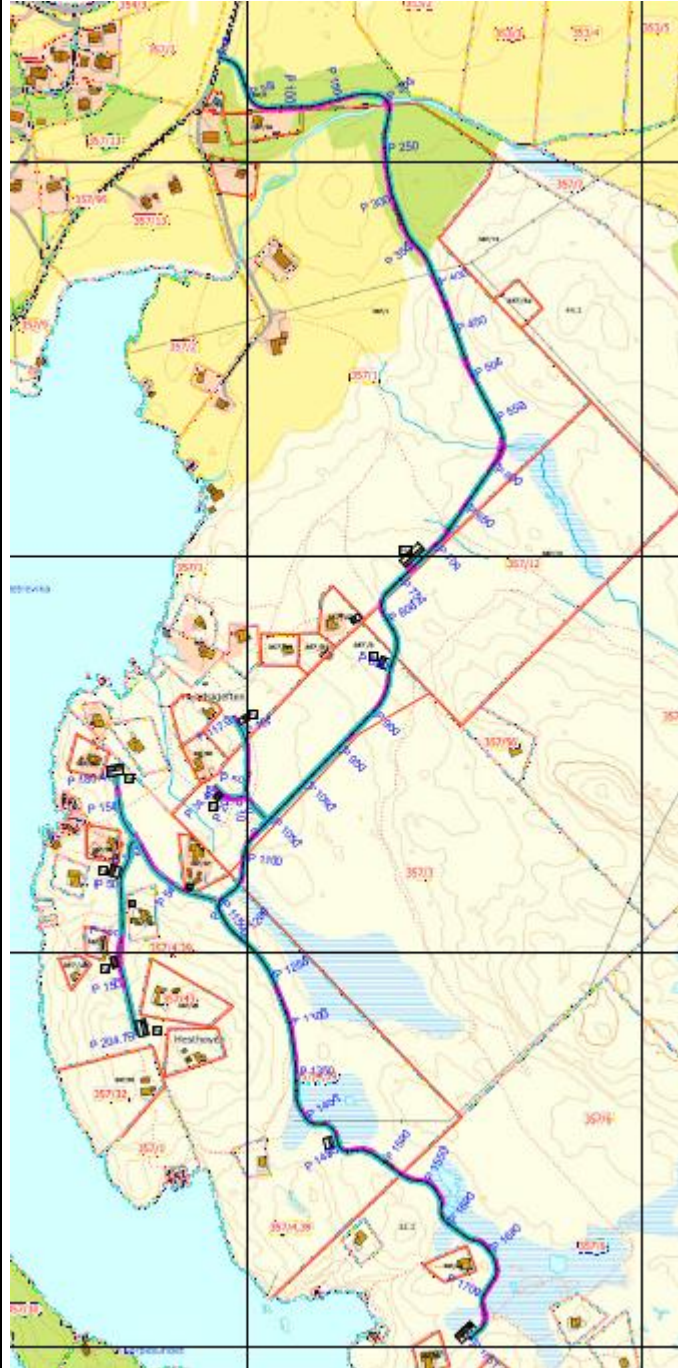
Plangrunnlag													
Planstatus	<table> <tr> <td>☒ Kommunedelplan</td> <td>☐ Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td>☐ Reguleringsplan</td> <td>☐ Områderegulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Utbyggingsplan</td> <td>☐ Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td>☒ Omsynssoner</td> <td>☐ Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td>☐ Uregulert</td> <td>☐ Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td>☐ Lokale vedtekter</td> <td>☐ Anna</td> </tr> </table>	☒ Kommunedelplan	☐ Pågåande planarbeid	☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering	☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering	☒ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod	☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan	☐ Lokale vedtekter	☐ Anna
☒ Kommunedelplan	☐ Pågåande planarbeid												
☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering												
☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering												
☒ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod												
☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan												
☐ Lokale vedtekter	☐ Anna												
Plannamn	KDP Meland kommunedelplan, omsynssone – landbruk, 50 m belte mot vassdrag fersk vatn og kulturminner												
Føremål	Delvis: LNF-område (Landbruks-, natur og friluftsområde); delvis: byggjeområde avsett til fritidsbustad. Omsynssoner: byggjegrænse mot sjøen 100 m i LNF-område, men avsatt i KDP ca. 30-35 meter frå sjøen i hytteområde, 50 meter mot vassdrag, kulturminne												



Kart med kulturminne (R, trekant) Det er registrert en del kulturminne mellom bustadområde B_22 og hyttefeltet. Det må takast omsyn til desse ved planlegging av vegtrase og parkering:



Omsøkte vegtrase vist på kartutsnitt nedanfor:



Planføresegner

- ☐ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:
- ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd:

	☒ Byggegrense/byggelinje: 100 m mot sjøen i LNF, avsett ca.30-35 m i hytteområde, 50 m vassdrag ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til vegtilkomst/avkøyrsløse: pkt. 1.6.11 i KDP Meland føresegna: avkøyrsløse til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming og friskt som avkøyrsløse til offentlege vegar. Stigning 1:7 maks. ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: tiltak kryssar elv/bekk krev vedtak/uttale frå NVE før handsaming etter PBL, registrerte kulturminne
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslas, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: 1.LNF-føremål landbruk, 2. Frå plankrav i hytteområde, 3. Byggjegrænse på 50 m frå vassdrag - generell byggjeforbod mot bygging ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Må søkjast tre dispensasjonar: 1. frå planføremål LNF-område, 2. frå krav om reguleringsplan i hytteområde og 3. frå byggjegrænse mot vassdrag på 50 m. I tillegg krevjast det vedtak/uttale frå NVE for tiltak i vassdrag.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☐ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☐ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknytting 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 ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Ikkje relevant
Tilkomst	Eigdommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg på fleire gbnr ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre med byggesøknaden
Vurdering/merknad:	Samtykkje frå grunneigaren skal liggje føre for både vegtrase og parkering. (Evt. bruk av privat veg). Samferdsel- veg, vatn og avløpsavd. i Alver skal gi løyve til ny avkøyrsløse frå kommunal veg

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.	☒ Terrenghøve/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: vassdrag skal kryssast, vedtak frå NVE, evt. konsekvensanalyse frå konsulent ☐ 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:
---	---

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:	

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	Landbruk, vassdrag, kulturminne
Høgspenning	
Privatrechtslege forhold	Samtykke frå grunneigaren for vegtrase, parkeringsplassar på anna manns grunn
Avstand til kommunalt	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4.

leidningsnett	Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.
----------------------	---

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillinger	Kommune rår til å kome med innspel til kommuneplan i Alver, ta kontakt med Kristin Nåmdal - leder på Plan og analyse i Alver. Administrasjonen er negativ til reguleringsplanane som er i strid med overordna plan – i dette tilfelle kommunedelplan for Meland. Det er meget omfattande sak for å kunne handsamast som dispensasjon: delar av veg og parkering som ligg i område avsett til hytteområde krev dispensasjon frå plankrav; delar som ligg i LNF-område krev dispensasjon frå planføremål LNF. Delar av vegtrase krev dispensasjon frå byggjegrænse mot vassdrag: elv/bekk. Viss man går for dispensasjon likevel: erfaringsmessig har det vist seg vanskelig å få slik dispensasjon som dette. Vi rår til å kome med reguleringsplan for heile tiltaket: vegtrase med parkeringsplassar. Det er vanskeleg å regulere område som er avsett til LNF-føremål i kommunedelplanen, difor anbefalast det å kome med innspel til kommuneplan først og få råka areal som byggjeområde for veganlegg for hyttefelt. Det er uklart hvilke konsekvenser/ulempar tiltaket kan medføre LNF-område, vassdrag, strandsone. Dette skal vurderast i reguleringsplan av konsulent før kommune kan godkjenne planen. Dette er generell informasjon om reguleringsplanprosess skrevet av Planavdeling: All utbygging vil vere i strid med arealformålet LNFR. Utbygging av nye bustad- og fritidsbustadområder vil òg krevje planprogram og konsekvensutredning, jf forskrift om konsekvensutredninger Vedlegg I, punkt 25. Ved anna utbygging må ein fagkyndig konsulent gjere ei vurdering på om det vert ein plan som alltid skal ha planprogram og konsekvensutredning. Proessen ved eit planinitiativ for f.eks bustad i dette området vil gå som følgjer: Konsulent laga eit planinitiativ, og sender dette inn ved bestilling av oppstartsmøte. Administrasjonen vil mest sannsynleg avvise planinitiativet. Forslagsstillar har då moglegheit til å krevje planinitiativet førelagt for kommunestyret for endeleg avgjersle jf. Plan- og bygningsloven § 12-8 2. ledd, 3. setning. Endeleg avgjersle vil då verte tatt av politikarane i Alver kommune.
---	---

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

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Bente Tvedt

Edvard Griegs vei 27 G

5053

BERGEN

Mottakarar:

Handeland Byggsøk

Rabben 55

5108

HORDVIK