ALVER
KOMMUNE

Arne og May Skurtveit Rossnes
Vestbygdvegen 129
5919 FREKHAUG

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Anne Lise Molvik	30.04.2021
Vår: 21/3229 - 21/26807	anne.lise.molvik@alver.kommune.no	

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 62/20 Tofting

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.

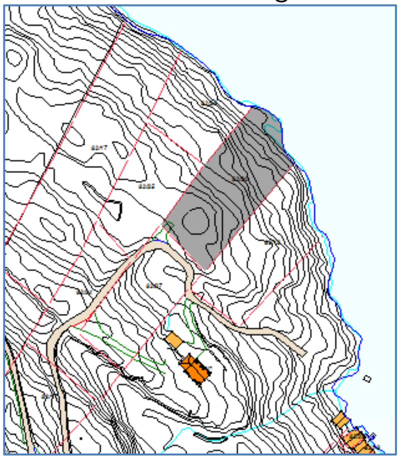
Orienteringa er gjeve på bakgrunn av dei opplysningane som er sendt inn i forkant og/eller lagt fram i møte. Vi gjer merksam på at endring i plangrunnlag, merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid 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	Oppføring av fritidsbustad på eigedomen gbnr 62/20
Tiltakshavar	Arne og May Skurtveit Rossnes
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Teams
Møtedato	30.04.2021, kl. 13.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	May Skurtveit Rossnes og Arne Rossnes frå tiltakshavar Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Søknaden gjeld oppføring av fritidsbustad. Kartskisse som viser eigedomen 

Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 Det er opna i regelverket for at tiltakshavar kan sjå søkja om ansvarsrett for å føra opp fritidsbustad til eigen bruk. ☐ 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: • Målsett 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 leggast ved teikningar av alle fasadar, terrengprofil, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram.

Uavhengig kontroll	☐ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 Omfattar ikkje fritidsbustadar med ei bueining ☐ Kommunen krev uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-3.
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.	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☒ Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve ☐ Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☒ Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen Ved tiltak i sjø, t.d. avløpsleiding ☐ Hamnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☒ Jordlovsstyresmakt – Kommunal Uttale/vedtak etter jordlova ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☒ Kulturminne – Fylkeskommunen Uttale ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☐ Vegstyresmakt – Kommunal ☒ Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Uttale/evt. vedtak om utvida avkøyringsløyve ☒ Anna Statsforvaltaren i Vestland er høyringspart Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag		
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner	☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod

	☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☒ Anna
Plannamn	Kommunedelplanen for Lindås 2019-2031, planid 1263-201805 Marin verneplan for Lindåsosane og Lurefjorden id VV00003638. Får verknad for eventuelle tiltak i sjø.
Føremål	LNF-føremål Området i sjø er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag Omsynssone kulturmiljø K570_oK06 – Den indre farleia (Nye tiltak på eigedomar innanfor sona skal sendast Vestland Fylkeskommune for uttale.)
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Føresegnene for fritidsbustadar i planen er rettleiande 25 % BYA og 150 m^2 BRA. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Pbl § 29-4 gjeld ☒ Byggegrense/byggelinje: Pbl § 1-8 det generelle byggeforbodet i strandsona ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Føresegn2.4.2 Krav til veg Minst 3 meter breidde, maks stigning 1:8, ein skal kunne snu bil på eigen grunn, avkøyrsler til private vegar har same tekniske krav som til offentlege vegar Føresegn 2.6.5 krav til parkering: 1-2 plassar. Kvar plass skal reknast med i BYA/BRA med 18 m^2 For fritidsbustadar kan parkering skje i gangavstand til eigedomen.

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☐ Gjeldande kommunedelplanen for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremålet ☒ Plan- og bygningslova: §1-8 det generelle byggeforbodet i strandsona ☐ Forskrifter:

	☐ Vedtekter: ☒ Anna: Tiltak i sjø krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå den marine verneplanen for Lindåsosane og Lurefjorden. Statsforvaltaren i Vestland behandlar søknaden.
Vurdering/merknad:	I områda som er avsett til LNF-føremål er det berre opna for tiltak knytt til landbruket og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Oppføring av ny fritidsbustad på eigedomen er ikkje i samsvar med plangrunnlaget. Tiltaket er også i strid med byggeforbodet i strandsona. Eigedomen ligg i område med fleire frådelte fritidseigedomar. Det er kommunen si vurdering at ei utbygging av dette området bør skje gjennom samla plan, og ikkje gjennom dispensasjon. Eit positivt vedtak om dispensasjon i denne saka kan medføra presedens for utbygging av naboeigedomane og på den måten gje ei utvikling av området som ikkje er i samsvar med plangrunnlaget. Gjennom utarbeiding av reguleringsplan vil ein sikra medverknad, at dei ulike interessene i området vert vurdert og at ein får etablert gode og felles løysingar for infrastruktur. Dersom de ønskjer å gå vidare med søknad ut frå dagens plangrunnlag tilrår vi at de i første omgang berre søkjer om dispensasjon. De bør leggja ved søknaden kart og teikningar som viser planlagt tiltak og gjera greie for korleis veg, vatn og avløp kan løysast. Dispensasjonssøknaden må nabovarslast. <u>Utarbeiding av reguleringsplan:</u> Administrasjonen vil i hovudsak vera negativ til oppstart av reguleringsarbeid som er i strid med overordna plan, i dette tilfellet kommunedelplanen for Lindås 2019-2031. Vi gjer her merksam på at ny kommuneplan for Alver kommune er sett i gang. Tidspunkt for når det vert opna for innspel er ikkje heilt klart per dato, men det er planlagt ferdigstilling av planen i 2024. Nærare rettleiing kan ein få ved å ta kontakt med planforvaltning@alver.kommune.no

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 dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknyting til offentleg 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:	Det er ikkje offentleg vass- og avløpsanlegg i området. Evt. søknad om utsleppsløyve med utslepp til sjø vil krevja at det vert gitt dispensasjon frå verneplanen for sjøområdet. Søknadar om utsleppsløyve vert behandla av avdeling for Miljø og tilsyn. Utslepp til sjø med reinsing i slamavskiljar kan vera mogleg. Det er krav om vegtilkomst for slamtømming på ordinære vilkår. Ta kontakt med Miljø og tilsyn for nærare avklaring av krav til reinseløysing. Spørsmål kan rettast til miljo@alver.kommune.no. Meir informasjon om avløpshandtering og søknadsskjema finn de også på kommunen si heimeside. Sjå her: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-byggje-endre-eller-rive/ma-du-sokje/sokje-om-privat-avlopsanlegg-og-utsleppsloyve/
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☒ Fylkesveg ☐ 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:	Det er ukjend om eigedomen har godkjend avkøyringsløyve då tomta vart frådelt for lang tid tilbake. Søknad om avkøyringsløyve frå fylkesveg 5476, Lurevegen, skal sendast til Vestland fylkeskommune som vegstyresmakt. Meir informasjon om avkøyringsløyve og søknadsskjema finn de her: https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjonar/

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/tilpasseing Føresegn 2.7.1 (landskap) og 2.7.2 (estetikk)
Vurdering/merknad:	Tiltaket må ta omsyn til at tomten er relativt bratt.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	Kulturmiljøet den indre farleia Marin verneplan for Lindåsosane og Lurefjorden id VV00003638 Ulike registreringar av fugl med status artar av nasjonal forv. interesse/raudlisteartar Sjøområde er registrert som nasjonalt viktig gyteområde for torsk
Høgspentline	
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	Planlagt tiltak er i strid med både arealføremål og byggeforbodet i strandsona. Kommunen tilrår at etablering av nye tiltak i området inngår i reguleringsplan. Dersom de ønskjer å gå vidare med søknad ut frå dagens plangrunnlag tilrår vi at de i første omgang berre søkjer om dispensasjon.

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arne og May Skurtveit Rossnes	Vestbygdvegen 129	5919	FREKHAUG