

Geir Hølleland
Galtenesvegen 91
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/3661 - 21/38924

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
26.06.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 16/1 Askeland nordre

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	Tilbygg og avløpsanlegg – gbnr 16/1 Askeland nordre
Tiltakshavar	Helene Eknes Hølleland og Geir Hølleland
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Teamsmøte
Møtedato	17.06.2021, kl. 10.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Helene Eksnes Hølleland og Geir Hølleland – tiltakshavar/eigar Anne Lise Molvik Alver kommune

Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket	Tiltakshavar opplyser at dei vil undersøkje moglegheitene for oppføring av tilbygg (2 stk) til våningshuset, bad i eksisterande bygg, avløpsanlegg, fjerne pipe og bruksendring frå løe til garasje. Bustaden på garden har status som «våningshus benyttes som fritidsbustad». Byggeår er oppgitt til ca 1860. Bustaden har ikkje vore i bruk som heilårsbustad sidan 1964. Tiltakshavar ønskjer å ta bygget i bruk igjen som heilårsbustad på sikt. Bygget har ikkje innlagt vatn i dag og det er ikkje etablert avløpsanlegg. Tiltakshavar er i dialog med Vestland fylkeskommune om etablering av avkøyrsløp. Det er ikkje drift på garden. Naboen haustar graset.
---	--

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
	Bruk av bygget som heilårsbustad vil krevja at det vert søkt om bruksendring. Dette er eit søknadspliktig tiltak med bruk av ansvarlege føretak. Bygget må sikrast tilfredsstillande veg, vassforsyning og avløpsløyving. Nye tiltak skal oppfylle krava i TEK17. Tilbygg inntil 50 m² bruksareal/bygd areal kan tiltakshavar sjølv stå ansvarleg for. Det same gjeld bruksendring frå løe til garasje. Større tilbygg krev bruk av ansvarlege føretak. Det same gjeld riving av pipe. Arbeid utført av elektrikar er ikkje ansvarsbelagt etter plan- og bygningslova, men vert dekkja av anna lovverk. Etablering av avløpsanlegg vil krevja bruk av ansvarleg føretak. Søknad om dispensasjon kan tiltakshavar sjølv senda inn. Sjå vurdering av behovet for dispensasjon under tema plangrunnlag. Etablering av bad i eksisterande bustad er i utgangspunktet unntatt søknad og ansvar. I dette tilfellet vil eit slikt tiltak krevja avklaring på grunn av bygget sin alder. Det kan ikkje etablerast utslepp frå eigedomen før nødvendig utsleppsløyve er søkt om og gjeve. Etablering av ny tilkomstveg er også søknadspliktig etter plan- og bygningslova. Regelverket opnar for at tiltakshavar kan søkja om personleg ansvarsrett/sjølvbyggjar på eigen fritidsbustad og bustad.

Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3 Gjeld søknadspliktige tiltak med krav om bruk av ansvarlege føretak. 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. Det er ikkje nødvendig å nabovarsla ved innvendig arbeid. 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 godkjenna plassering nærmare nabogrense enn 4 meter når nabo har gitt samtykke ☒ 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 Kart som kan nyttast ved innsending av søknad følgjer vedlagt.
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 Etablering av våtrom i nytt tilbygg der verken bruksareal eller bygd areal er over 50 m ² kjem ikkje inn under krava til uavhengig kontroll. Heller ikkje bygging av nytt våtrom i eksisterande bygg innanfor ei brukseining.

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
	☐	Hamnestyresmakt - Kystverket
	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	☒	Jordlovsstyresmakt – Kommunal Etablering av veg vil kunne krevja omdisponeringsløyve etter jordlova. Endeleg avklaring vil skje i dialog med landbruksavdelinga i forkant av innsending av søknad eller gjennom behandlinga av søknaden. Kontaktperson på landbruk er Laila Bjørge.
	☐	Kyrkjeleg styresmakt
	☐	Luffartstilsynet
	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen Tiltak på bygg som er etablert før 1850 skal i sendast fylkeskommunen for uttale. Kan og vera aktuelt for andre bygg der byggeår er usikkert eller der det er særskilde verdiar knytt til bygget.
	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	☐	Sivilforsvaret
	☐	Vegstyresmakt – Kommunal
	☒	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Ny avkøyrsløp frå fylkesveg 5458 Stranda, krev løyve frå fylkeskommunen.
	☒	Anna Tiltak i elv/vassdrag vil krevja løyve etter vassressurslova. Statsforvaltaren behandlar søknaden. Søknadar om dispensasjon vert send på høyring til regionale styresmakter. (Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland vanlegvis.)
	Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag				
Planstatus	☒	Kommuneplan	☐	Pågåande planarbeid
	☐	Reguleringsplan	☐	Områderegulering
	☐	Utbyggingsplan	☐	Detaljregulering
	☐	Omsynssoner	☐	Bygge- og deleforbod
	☐	Uregulert	☐	Energipolitisk handlingsplan
	☐	Lokale vedtekter	☐	Anna

Plannamn	Kommunedelplanen for Lindås, planid 1263-201805. Planen finn du her: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/Samfunnsplanar/
Føremål	LNF-føremål (landbruks-, natur- og friluftsføremål) Eigedomen ligg innanfor faresone ras- og skredfare, H310.
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Maks bruksareal for bustad er 400 m² er retningsgjevande ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føl av plan- og bygningslova § 29-4 ☒ Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa er 50 meter frå midt fylkesveg 5458, jf. veglova. ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna: 2.2.4: Krav til stigning og breidde på tilkomstveg – 3 meter breidde og maks stigning 1:8. 2.6.1: byggegrensa mot vassdrag er 20 meter 2.6.5: Krav til parkering – 2 plassar a 18 m²
	I område som er avsett til LNF-føremål kan det berre etablerast nye tiltak som er nødvendige for landbruket og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag. Eit kvart tiltak knytt til eigedomen vil krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå arealføremålet. Dette gjeld også ikkje søknadspliktige tiltak. Krav som er sett til etablering av bustadar i kommunedelplanen vil vera retningsgjevande for behandling av søknadar om tiltak på bustadar i LNF-områda.
Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☐ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Arealføremålet LNF. I den grad tiltaket kjem i konflikt med byggegrensa langs vassdrag som er 20 meter, eller andre forhold i plan, vil

særskilt eller saman med byggeløyve.	tiltaket også krevja dispensasjon frå dette forhold. ☐ Plan- og bygningslova: Nye tiltak, også bruksendring, skal etablerast i tråd med gjeldande tekniske krav til byggverk, men det kan gjerast unntak for tiltak i eksisterande byggverk. Unntak krev grunngitt søknad. ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☒ Anna: Byggegrensa langs fylkesvegen i den grad tiltaket kjem i strid med den. Det ser ut som heile hovuddelen av bygget er innanfor byggegrensa. Søknadar om dispensasjon frå byggegrenser langs fylkesvegar vert behandla av Vestland fylkeskommune. Meir informasjon og søknadsskjema finn de her: https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjonar/bygge-langs-veg/
Vurdering/merknad:	Søknad om dispensasjon er ein skriftleg, grunngitt søknad. Det må gjerast greie for at omsynet bak LNF-føremålet ikkje vert sett vesentleg til side og at fordelane ved tiltaket er større enn ulempene. Vi har lagt ved eit informasjonsark om dispensasjonar. I dette finn de eit hjelpeskjema som kan nyttast ved innsending av søknad om dispensasjon. Kommunen er i utgangspunktet positiv til tiltak som vil leggja til rette for å ta i bruk av eigedommen i tråd med dei krav som gjeld i dag. Vi vil likevel gjera merksam på at det alltid er ei uvisse knytt til behandling av dispensasjonssaker og at det kan vera føremålstenleg å først avklara dispensasjonsspørsmålet. Regionale styresmakter har rett til å gje uttale i saka. I dette tilfellet vil ein søknad om nye tiltak også krevja avklaring frå Vestland fylkeskommune etter veglova. Tiltak på eksisterande bygg skal prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande krav i teknisk forskrift, jf. pbl § 31-2 og TEK 17. Det kan gjevast unntak frå krava. Kommunen kan gje løyve til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering også når det ikkje er mogleg å tilpassa byggverket til tekniske krav utan uforholdsmessige kostnader der bruksendringa eller ombygginga er forsvarleg og nødvendig for å sikra hensiktsmessig bruk.

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 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 ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Det er opplyst at eigedomen ikkje har innlagt vatn eller avløpsanlegg. Det er ikkje offentlig VA-anlegg i området og vatn og avløp må løysast ved etablering av private anlegg. Søknadar om utsleppsløyve vert behandla av kommunen si avdeling for Miljø og tilsyn. Aktuell avløpsløyving er slamavkiljar og utslepp til sjø, eller minireinseanlegg. Søknadar om utsleppsløyve etter forureiningslova vert behandla av kommunen si avdeling for miljø og tilsyn. Hogne Askeland er kontaktperson. Meir informasjon om utsleppssøknader og søknadsskjema finn de 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	Eigdommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☒ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg ☐ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Vi forstår at det er ein dialog i gang med Vestland fylkeskommune om ny avkøyrsløp. Det er fylkeskommunen som fattar vedtak i saka. Meir informasjon om avkøyrsløp frå fylkesveg og søknadsskjema finn

	de her: https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjonar/bygge-langs-veg/ Vi gjer merksam på at etablering av ny tilkomstveg også vil krevja løyve etter plan- og bygningslova. Det kan også vera nødvendig med løyve etter jordlova. Nærare avklaring må skje med landbruksavdelinga.
--	---

Visuelle kvaliteter	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:	Bygget er ikkje registrert i Sefrak-registeret, men på grunn av oppgitt alder har Alver kommune si kulturavdeling gitt ei førebels tilbakemelding på at oppføring av tilbygg til bustaden vil kunne gjennomførast. Delar av eksisterande bygg bør ikkje rivast. Ved riving må søknaden vurderast av fylkeskommunen. Tilbygget bør tilpassast eksisterande bygning i volum og utsjånad. Tilbygg kan med fordel førast opp på baksida av bygget. Tiltak i eksisterande bygg krev nærare avklaring av kulturavdelinga. Kommunen er ikkje kjend med løa sin byggemåte, alder eller utsjånad. Det kan vera viktig å ta ivareta løa si utforming og uttrykk sjølv om bygget skal nyttast til garasje. Ytterlegare rettleiing kan de få ved å ta kontakt med kulturverntenesta i Nordhordland ved Arild Sætre. Kulturverntenesta yte tenester på vegne av Alver kommune. Meir informasjon om kulturverntenesta og kontaktinformasjon finn de her: https://muho.no/kulturverntenesta

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☒ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Basert på tilgjengeleg informasjon i vårt kartsystem, så ligg området innanfor omsynssone H310. For tiltak som skal utførast innanfor området er det naudsynt med dokumentasjon som syner at tiltaket oppfyller akseptkriterier i teknisk forskrift. Einebustadar og fritidsbustader skal liggja trygt for sikkerheitsklasse S2 (1/1000). For

	tilbygg inntil 50 m² er det opning i gjelende regelverk for at tiltaket kun treng å oppfylle sikkerheitsklasse S1 (1/100). Vi minner om at det då ikkje kan etablerast ny bueining. For meir informasjon sjå TEK17 kapittel 7, og då spesielt § 7-3. Geologisk vurdering må utarbeidast av fagkyndig føretak. Vurderinga må liggja føre ved innsending av søknad om dispensasjon.
Verneinteresser i området	Ingen kjende. I naturbasen er det vist registrering av havørn, kongeørn og vandrefalk i området.
Høgspenline	Registrert lågspenlinje inne på eigedomen i kartet
Privatreftslege 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	Kommunen si rettleiing er gjort på generelt grunnlag då det ikkje ligg føre konkrete planar for tiltaket i form av teikningar. Spørsmål frå tiltakshavar er svart ut under det enkelte tema i referatet.

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.

Vedlegg:

18.+Dispensasjon+-+rev+desember+2017 (2)

Kart M-1000 gbnr 16-1

Kart M-500 gbnr 16-1

Mottakarar:

Geir Hølleland

Galtenesvegen 91

5918

FREKHAUG