

Christoffer Eugèn Edøy
Sævråsvegen 96
5955 LINDÅS

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/4100 - 21/44500

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

Dato:
25.06.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 100/5 Fjellsende

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: 100/5
Tiltakshavar	Christoffer Eugèn Edøy
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	TEAMS-møte
Møtedato	25.06.2021, kl.13

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Christoffer Eugèn Edøy- tiltakshavar, Kåre Olsen – tiltakshavar, Larissa Dahl -sakshandsamar Byggesak avd.
--	--

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Det ønskes å rive eksisterande våningshus og oppførast nytt våningshus på same staden, skal oppførast ny løyve og ny avkjørsel frå Fylkesveg 396. Eksisterande avkjørsle skal stengast. Tiltakshavar skriver at det skal drivast garden, Landbruksavdelinga skal uttale seg om det er naudsynt med dispensasjon i saka eller om tiltaket er i samsvar med planføremål LNF i kommunedelplanen. Tiltakshavar sier at det kan evt. vurderast flytting av eksisterande våningshus av entusiaster som tar vare på eldre bygg i Alverland ved Bente Gets. Tiltakshavar meiner at våningshus ble flytta til gbnr 100/5 i ca. 1896 frå anna stad.
---	---

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 Det kan sendast rammesøknad, kor kommune skal ta stode til rammer i tiltaket utan detalj. Elles kan det sendast søknad i eitt-trinn med spesifiserte føretak/entreprenørar for alle ansvarsområde, godkjent utsleppsanlegg, godkjent avkjørsle frå fylkesveg, vassløyving.

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 offentlig 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.																																				
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>Luffartstilsynet</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 – Vestland fylkeskommune</td></tr> </table>	☐	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	☐	Luffartstilsynet	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☐	Vegstyresmakt – Kommunal	☒	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune
☐	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																																				
☐	Luffartstilsynet																																				
☒	Kulturminne – Fylkeskommunen																																				
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																				
☐	Sivilforsvaret																																				
☐	Vegstyresmakt – Kommunal																																				
☒	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune																																				

	☐ Anna
Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommunedelplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☒ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	KDP kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden
Føremål	LNF-landbruk-, natur og friluftsområde. Omsynssone for H_510 Landbruk og H_190 nedslagsfelt industrivatn
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 20% byd areal (fotavtrykket) 4.14 Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 20 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje oversige 400 m². Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 38 m² for bygging av frittståande garasje. Etter ubyggning skal det vere att eit minste uteopphaldsareal (MUA) på 200 m² per bueining. Maksimal gesimshøgde er 8,0 m. Maksimal mønehøgde er 9,0 m. Høgdena vert målt frå planert terreng. Heimel: Pbl § 11-11 nr 2. ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgde: 6 m gesimshøgde, 9 m mønehøgde ☒ Byggegrense/byggelinje: 15 meter mot fylkesveg 396 ☒ Frisiktsone: må takast vere på ved ny avkøyrslø ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til uteopphaldsareal: 200 m² per bueining ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: 4.15 Det skal ikkje byggjast på areal som ligg eksponert i landskapet eller på ein slik måte at landskapet vert fragmentert eller det krevst store terrenginngrep. Dette gjeld også tilhøyrande parkering, garasje, uthus, veg m v. Heimel: Pbl § 11-9 nr. 6. ☐ Anna: Omsynssoner for H_510 Landbruk og H_190 nedslagsfeltindustrivatn 4.16 Nye tiltak kan ikkje lokaliserast i konflikt med freda kulturminne. Alle søknader som gjeld spreidd bustadbygging skal difor oversendast Hordaland fylkeskommune for vurdering av eksisterande kulturminne og potensiale for funn av nye, før det kan gjevast løyve. Heimel: Pbl § 11-11 nr. 2.
Rekkjefølgjekrav	

Utbyggingsavtaler	☐ 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: byggjegrænse mot veg- 15 meter mot FV 396 satt i KDP pkt. Det skal avklarast med Landbruksavdelinga om tiltaket krev dispensasjon frå LNF-føremål eller dette er eksisterande gard i drift som krev ingen dispensasjon frå planføremål- ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Omsynssoner: 6.2 Sona omfattar drikkevasskjelder og industrivassforsyning, inkludert tilhøyrande nedslagsfelt, med vedtekne klausular for bruk. Heimel: Pbl § 11-8 tredje ledd bokstav a. Saka skal sendast til Samferdsel, veg, vatn og avløp avd. til uttale.

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 -brønn - må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. I dag er det krav om minireinseanlegg ved utslepp ikkje knytte sjøen. 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:	(fyll inn ift. dialog i møte)
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☒ Fylkesveg 396 ☐ 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:	Vestland fylkeskommune skal handsama søknad om ny avkøyrslø og dispensasjon frå byggjegrænse mot fylkesveg på under 15 m. Eksisterande avkøyrslø skal stengast.

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 eigedommen 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: ☐ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: ☐ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

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:	<i>har ikkje vore diskutert iff. hustype, takform, utforming, omsyn til bygde omgjevnader m.m</i>

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	Kultur avd. skal uttale seg om riving av gammal våningshus, i tillegg skal det takast stode til kulturlandskap i område H_510_oL7 Fjellsende: <i>7.6 Omsyn landbruk. Sona omfattar samanhengande jordbruksområde med stor produksjons- og/eller kulturlandskapsverdi, og som er avsett til kjerneområde jordbruk. Det skal takast særlege omsyn til jordbruksdrift og kulturlandskap ved planlegging, handsaming av søknader og gjennomføring av tiltak innfor områda. Område med natur- og kulturverdiar som vert vurdert som verdfulle kulturlandskap, skal ivaretakast og forvaltast slik at kvalitetane i landskapet vert styrka.</i>
Høgspenline	
Privatrechtslege 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	Landbruksavdelinga skal avklare om dette er tiltak knytte gard i drift og krev ingen dispensasjon frå planføresmål LNF-område. Vestland fylkeskommune skal handsama søknad om ny avkøyrsløp og dispensasjon frå byggjegrænse mot fylkesveg på under 15 m Kulturavdelinga her og Fylkeskommune skal uttale seg vedr.
---	--

	riving av våningshuset. Utsleppsløyve må søkjast før tiltaket kan setjast i gang, skal handsamast av Miljø og tilsyn avd.
--	---

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.

Mottakarar:

Christoffer Eugèn Edøy

Sævråsvegen 96

5955

LINDÅS