

Anne Karin Nesse
Hans Hauges Gate 14
5033 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5782 - 21/52228

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

Dato:
03.09.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 102/8 Vabø

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.

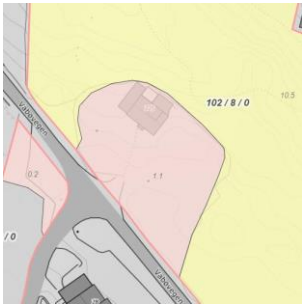
Tiltak	Det er ønskje om å riva eksisterande bustad og føra opp nytt med bygg med 2 samanbygde bueiningar på eigedomen gbnr 102/8.
Tiltakshavar	Anne Karin Nesse
Ansvarleg søkjar	En Til En Arkitekter AS
Møtestad	Teams
Møtedato	09.08.2021, kl. 13.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Anne Karin Nesse, Synnøve Nesse og Fredrik Jensen frå forslagsstillar Arvid Bjerkestrand og Hector Pina frå konsulent En til en arkitekter as Hanne Marie Evensen og Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Orientering om tiltaket	Tiltakshavar opplyser i førespurnaden at dei ønskjer å riva eksisterande bustad og føra opp 2 nye samankopla bueiningar på eigedomen. Eksisterande bustad er i dårleg stand, med mugg- og råteskadar og låg takhøgde i forhold til dagens standard. Det er derfor ønske om å føra opp eit nytt bygg der det også vert lagt til rette for å busetja fleire generasjonar. Bygget vil få maksimalt 2 etasjar med eit bruksareal på 120 m² kvar. Bygget vert plassert om lag der eksisterande bustad står i dag. Det vert elles vist til innsend dokumentasjon i saka. Det er ikkje drift på garden. Våningshuset er oppført i ca 1865, og er flytta frå frå Hodne i ca 1930. Bygget er påbygd i seinare tid. Skisse planlagt bygg 
--------------------------------	--

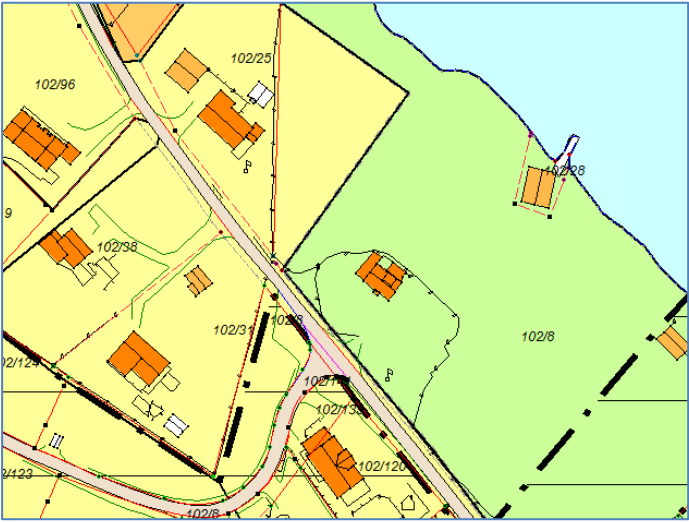
Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 Gjeld både riving og oppattføring av bygg ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 ☒ 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. Ved riving skal også dei som har pengeheftelsar i

	eigedomen varslast. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: ☒ Det er sett anna byggegrense i plan Byggegrensa mot veg er 15 meter frå midt veg ☒ 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 leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram av teikningsgrunnlaget. Ved søknad om riving må det leggst ved kart/teikningar, evt. fotodokumentasjon av bygget. Det må gjerast greie for bygget sin tilstand. 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	<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>Forureiningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Hamnestyresmakt - Kystverket</td></tr> </table>	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☐	Forureiningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Hamnestyresmakt - Kystverket
☐	Arbeidstilsynet																
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																
☐	Brannvesen																
☐	Forureiningsstyresmakt – Kommunal																
☐	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren																
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																
☐	Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																
☐	Hamnestyresmakt - Kystverket																

vedtak etter det aktuelle lovverk.	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	☒	Jordlovsstyresmakt – Kommunal Jordlovsbehandling vil kunne vera nødvendig dersom tiltaket vert plassert utanfor det rosafarga området
		
	☐	Kyrkjeleg styresmakt
	☐	Luffartstilsynet
	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen/kommunen si kulturavdeling Ved riving av eldre bygg vil vi innhenta uttale
	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	☐	Sivlforsvaret
	☒	Vegstyresmakt – Kommunal Uttale eller vedtak
	☐	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune
	☒	Anna Søknadar om dispensasjon vil verta send på høyring til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag		
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter	☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Området er omfatta av kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031, planid 1263-201805, der arealet er avsett til LNF-føremål. Ein mindre del av eigedomen som ligg inntil gbnr 102/25 er avsett til byggeområde for bustadar. Den søraustlege delen av eigedomen der naustet ligg, er omfatta av reguleringsplanen Bjørnestø Småbåthamn, planid 1263-201401.	

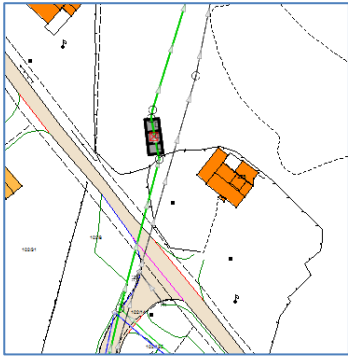
	
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30 % BYA og maksimalt 400 m² samla bruksareal vil vera rettleiande ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føl av plan- og bygningslova ☒ Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa mot kommunal veg er 15 meter Byggegrensa mot sjø er 100 meter ☐ Frisiktsone: Føl av veglova ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: § 2.4.2 Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter breidde § 2.6.4 Krav til uteopphaldsareal på 200 m² per bueining § 2.6.5 Krav til parkering på 2 plassar på 18 m² for kvar per bueining
Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremålet ☐ Plan- og bygningslova: § 1.8 som gjeld det generelle byggeforbodet i strandsona ☐ Forskrifter:

	☐ Vedtekter: ☒ Anna: Tiltak innanfor byggegrense mot kommunal veg, som ligg innanfor ein avstand på 15 meter frå midt veg, vil normalt krevja dispensasjon frå veglova.
Vurdering/merknad:	I område avsett til LNF-føremål kan det berre først opp nødvendige tiltak for landbruket og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. føresegn 3.4.1. Då eigedomen ikkje er i aktiv gardsdrift vil <u>eit kvart tiltak</u> som skal etablerast krevja søknad om og løyve til dispensasjon. Dette vil gjelda både nyoppføring av bustad og etablering av eventuelle tilbygg eller påbygg til eksisterande bustad. Det er ikkje eigne føresegner for storleik og utforming av nye bygg i LNF-områd. Føresegner for LNF-spreidd vil vera <u>førande</u> for kommunen si behandling av søknaden. Å riva eksisterande bustad som er i dårleg stand og erstatta denne med ein ny, vert normalt vurdert til å vera pårekneleg. Oppføring av 2 bueiningar som framstår som 2 separate bustadar vil vera klart meir utfordrande. Det er generelt vanskeleg å få to bustadar godkjend, sjølv på gardsbruk med aktiv drift. På gardsbruk i drift og der det er nødvendig kan ein vurdera å gje løyve til ny einebustad med sekundærhusvære. Ein mindre del av eigedomen som ligg inntil bustadeigedomen gbnr 102/25 er avsett til byggeområde for bustadar. Området ligg utanfor byggegrensa mot sjø som føl arealføremålet i dette området. Etablering av nye tiltak på dette området vil vera i tråd med både arealføremål og byggegrense. Reglane for utnyttingsgrad, krav til parkering, uteopphaldsareal m.m. vil vera som vist til over også for byggeområdet. Ein eventuell søknad om tilleggsareal til dette arealet vil vera i strid med både arealføremål og byggegrense og krevja dispensasjon frå begge desse forholda. Vi tilrår at det vert søkt om å føra opp ein einebustad. Dersom det vert søkt om fleire bueiningar tilrår vi at de avklarar dispensasjonsspørsmålet først. Nye tiltak bør ikkje plasserast på dyrka eller dyrkbar jord, samanhengande innmarksbeite eller på samanhengande skogsområde av høg bonitet. Etablering av nye tiltak i LNF-området kan krevja jordlovsbehandling.

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 tilknytning 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 vert opplyst i førespurnaden at det er planlagt at eigedomen skal knytast til privat vassverk som forsyner området som er omfatta av reguleringsplanen for Vabø bustadfelt. Det må dokumenterast at eigedomen har tilstrekkeleg vassforsyning og kvalitet, både til drikkevatt og brannsløkking, og at eigedomen har rett til å nytta denne vasskjelda. Eigedomen skal knytast til offentleg avløpsanlegg som går over eigedomen. Søknader om tilknytning vert behandla av kommunen si avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning. Søknadsskjema finn ein på kommunen si heimeside. Sjå her.
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:	Etablering av ny bueiningar krev utvida avkøyringsløyve til kommunal veg, Vabøvegen. Riving av eksisterande bustad og oppføring av ny einebustad vil truleg ikkje krevja nytt avkøyringsløyve, men endeleg avklaring vil skje gjennom behandling av søknaden, evt. ved å ta kontakt med vegavdelinga i forkant av innsending av søknad. Søknader om avkøyringsløyve vert behandla av kommunen si avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning. Meir informasjon og søknadsskjema finn ein på kommunen sine heimesider. Sjå her.
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. Føresegn 2.7.2 og 3.4.1 a)
Vurdering/merknad:	

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	På grunn av byggeår og bustaden sin historikk, kan det vera kulturminneverdiar knytt til eksisterande våningshus. Ein søknad om riving av bygget vil derfor verta send over til kommunen si kulturavdeling og Vestland fylkeskommune for uttale. Synfaring med kulturavdelinga kan vera aktuelt.
Høgspenline	
Privatrechtslege forhold	
Avstand til kommunalt leidningsnett	Det går fram av kommunen sitt leidningskart at det går kommunal spillvassleidning og privat overvassleidning over eigedomen.  Det er krav om at nye tiltak skal plasserast med minst 4 meter avstand til kommunalt vass- og avløpsanlegg, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon. Det er kommunen si avdeling for samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning som behandlar søknaden.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	I område avsett til LNF-føremål kan det berre førast opp nødvendige tiltak for landbruket og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. føresegn 3.4.1. Då eigedomen ikkje er i aktiv gardsdrift vil <u>eit</u>
---	--

	<u>kvart tiltak</u> som skal etablerast krevja søknad om og løyve til dispensasjon. Dette vil gjelda både nyoppføring av bustad og etablering av eventuelle tilbygg eller påbygg til eksisterande bustad. Vi tilrår at det vert søkt om å føra opp ein einebustad. Dersom det vert søkt om fleire bueiningar tilrår vi at de avklarar dispensasjonsspørsmålet først.
--	--

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:

Anne Karin Nesse
En Til En Arkitekter AS

Hans Hauges Gate 14	5033	BERGEN
Øvre Korskirkesmauet 2B	5018	BERGEN