



Bjørn Marchmann Andersen
Viddalen 25
5122 MORVIK

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6989 - 21/68615

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
29.10.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 245/34 Kvamme (Ostereidet)

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	Førehandskonferanse Gbnr: 245/34 Kunde ynskjer å få avklart mogelegheit for å få godkjent rammeløyve for kva som kan bli godkjent bygd, i forbindelse med sal av teig for bustad,- og teig for naust.
Tiltakshavar	Bjørn Marchmann Andersen
Ansvarleg søker	
Møtestad	

Møtedato	Det vart avklart at det ikkje var naudsynt med møte, og det vert gjeve ein skriftleg tilbakemelding i staden.
Til stades i møtet frå kunde og kommune	

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket

Kundens orientering:

Hovedgrunn til forespørsel om forhåndskonferanse er å få avklart mulighet for godkjenning av nybygg.

Det er ikke planlagt bygging, men jeg ønsker å selge tomten med naustetomt og ønsker i den forbindelse å få avklart mulighet for å få godkjent en rammetillatelse for hva som kan godkjennes bygd.

Da tomten ble kjøpt av meg i 2000 av tidligere eier og utskiller Ragnar Ludvigsen oppfattet jeg at det var godkjent bygging av bolig/fritidsbolig.

Forstår det slik at det må søkes om dispensasjon for å få avklart mulighet for nybygg ihht. info jeg har fått av megler Magnus Andre Nilsen i Privatmegleren som skal forestå salget.

Det er tilgang til borevann og avløp som er oppført i samarbeid med eier av Gnr. 245 Bnr. 36

245/34. Kartutsnitt over området, og teigane med eigedomsliner.



Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 Oppføring av bustad vil krev søknad og løyve etter PBL 20-3. Oppføring av naust på ubebygd teig vil også krev søknad og løyve etter PBL 20-3. Kommunen kan gi unntak av bruk av ansvarleg foretak. ☐ 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 Forhold strid med plangrunnlag eller lovverk vil krev dispensasjon.

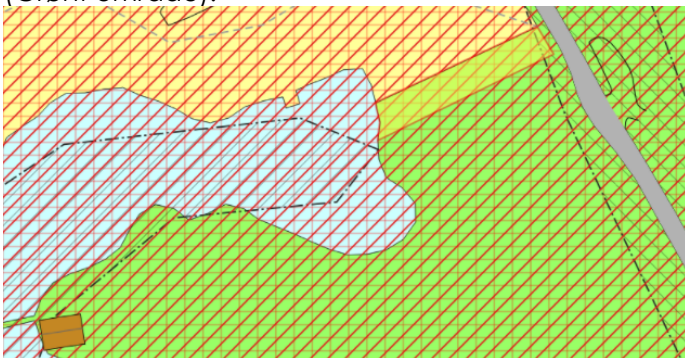
Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3 Foreløpig vurdering av tiltaksklasse. Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
Nabotilhøve	☒ Naboar og tverrbuar skal 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/ MUA

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. BRA, BYA og BTA må også opplysast om. 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 Tiltak treng utsleppsløyve</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. LNRF Område. Treng uttale, event. jordlovsbehandling.</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luftfartstilsynet</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 – Vestland Fylkeskommune. Byggegrense og avkøyringsløyve frå Fylkesveg.</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen. Vedr Bandleggingsona</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Anna: Alver kommune. Avd. Vatn og avlaup NVE. Uttale vedr. ras-rapport.</td></tr> </table> Søknad om dispensasjon frå PBL og KP vært sendt på høyring til Statsforvaltaren i Vestland, og Vestland Fylkeskommune. Tiltak som krev dispensasjon sendes på uttale til Statens Vegvesen. Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Tiltak treng utsleppsløyve	☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☒	Jordlovsstyresmakt – Kommunal. LNRF Område. Treng uttale, event. jordlovsbehandling.	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luftfartstilsynet	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☒	Vegstyresmakt – Vestland Fylkeskommune. Byggegrense og avkøyringsløyve frå Fylkesveg.	☒	Vegstyresmakt - Statens vegvesen. Vedr Bandleggingsona	☒	Anna: Alver kommune. Avd. Vatn og avlaup NVE. Uttale vedr. ras-rapport.
☐	Arbeidstilsynet																																						
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
☐	Brannvesen																																						
☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Tiltak treng utsleppsløyve																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																						
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
☒	Jordlovsstyresmakt – Kommunal. LNRF Område. Treng uttale, event. jordlovsbehandling.																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luftfartstilsynet																																						
☒	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Sivilforsvaret																																						
☒	Vegstyresmakt – Vestland Fylkeskommune. Byggegrense og avkøyringsløyve frå Fylkesveg.																																						
☒	Vegstyresmakt - Statens vegvesen. Vedr Bandleggingsona																																						
☒	Anna: Alver kommune. Avd. Vatn og avlaup NVE. Uttale vedr. ras-rapport.																																						

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Pågåande planarbeid ☐ Reguleringsplan ☐ Områderegulering ☐ Utbyggingsplan ☐ Detaljregulering ☒ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☒ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☒ Anna
Plannamn	KP Lindås 2019-203. Plan ID 1263_201805
Føremål	BUSTAD teig: Arealformål/ 1110 Bustader NAUST teig: Arealformål/ 5100 LNFR
Planføresegner	Plankrav: KP 2.2. (Krav om reguleringsplan). Unntak frå krav om reguleringsplan: KP 2.2.1. (Det tillatast mindre tiltak etter Pbl. §§20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra i punkt 1-7 er oppfylt). ☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: BUSTAD: Teig/ 1560,8m². (KP/ 3.1.1. Bustadføremål). Bygd areal skal ikkje overstiga 30% BYA. Samla bruksareal skal ikkje overstiga 400m² BRA. NAUST: Teig/ 227,6m². (KP/ 3.4.5. LNF SPREIDD NAUST) Samla areal skal ikkje overstiga 40m² BRA. (1 etg./ loftsrom skal ikkje ha måleverdig areal). Plan har ikkje egne føresegner for etablering av naust i LNF-område. Føresegn 3.4.5. LNF-spredd naust leggast til grunn ved behandling. ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgde: Maks 5 meter mønehøgde på naust. ☐ Byggegrense/byggelinje: Bustad; Byggegrense mot sjø satt i plankart. Naust; PBL § 1-8. Generell byggjeforbod i strandsona. ☒ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: Naust bør ha saltak, 35-45 grader. ☒ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: MUA: KP 2.6.4. (bustad, 200 m²). Parkering: KP 2.6.5. (2 plassar).

Vurdering	Dersom punkta i KP 2.2.1. er oppfylt, vil krav om regulering i KP 2.2 falle vekk.

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/ kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner LNRF Område. KP 3.4.1. PBL. § 11-7. Gjeld naust. (Grønt område).  Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: ☒ Plan- og bygningslova: Byggjeforbod i strandsona. KP 4.5.1. (Gjeld naust). ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☒ Anna: Byggegrense mot veg. Veglova § 29. Avstand på 50 meter frå riks- og fylkesveg, 15 meter frå kommunal veg. (Gjeld begge teigane).
Vurdering/merknad:	Tiltak som krev dispensasjon frå arealføremål og ligg innafor bandleggingssona, vil bli sendt på uttale til Statens Vegvesen j.f. føresegn 4.3.1. Generelt plankrav KP 2.2. gjeld, men kommunens foreløpige vurdering er at tiltak vil handsamast etter KP punkt 2.2.1. <u>dersom</u> vilkåra der er oppfylt.

	Bandleggingssone (H710). KP 4.3.1. PBL. § 11-8 D. (Gjeld begge teigane). 4.3.1. SONE FOR BANDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PBL, JF. PBL. § 11-8 D (H710) Området innanfor bandleggingssona er bandlagt til framtidig trasé for E 39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen, med tilhøyrande tilførselsveggar, lokalveggar, vegkryss, tunnel og tunnelpåhugg, gang- og sykkelveggar, rasteplassar og kontrollplassar. Innanfor bandleggingssona kan det opnast for tiltak i samsvar med gjeldande planar. Saker som gjeld følgjande forhold skal sendast på uttale til Statens vegvesen: • Alle tiltak innanfor reguleringsplanar eldre enn 10 år. • Tiltak på terrengnivå over tunnel som ligg nærmare tunnelportane enn 50 m. • Tiltak som går lengre ned i grunnen enn 2 meter under overflata innanfor tunnelsona. • Søknad om dispensasjon frå gjeldande plan som ikkje gjeld mindre tiltak etter pbl §§ 20-4 og 20-5, vatn- og avløpsanlegg, arealoverføringar til uendra bruk. Bandleggingssona gjeld fram til vedtak av kommunedelplan for E 39 Flatøy-Eikefettunnelen eller inntil 4 år, med mogleg forlenging. Areal som vert del av vedtatt trasé vert bandlagt som del av påfølgjande reguleringsplan. Arealendringar innanfor omsynssona trer ikkje i kraft før bandlegginga er oppheva. Areal som vert del av vedtatt trasé vert bandlagt som del av påfølgjande reguleringsplan.
--	--

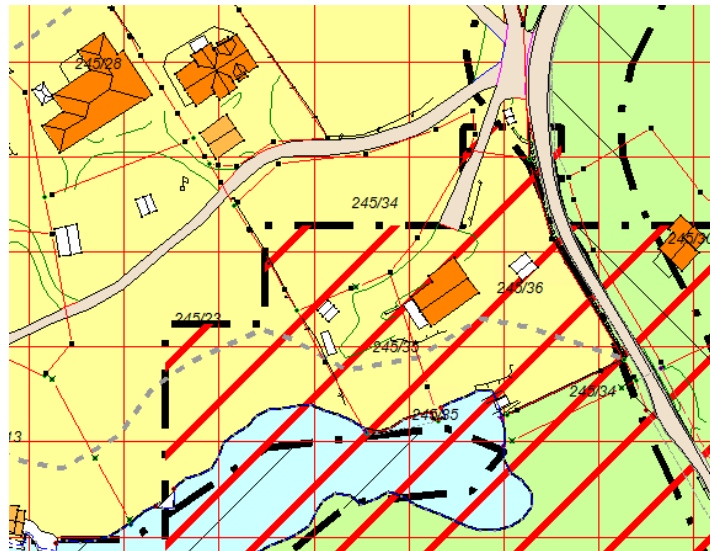
Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☐ Offentleg vatn ☒ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må sækjar dokumentera 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:	Kunde opplyser at det er tilgang til borevatn og avlaup som er oppført i samarbeid med eigar av gbnr. 245/36. Ved bruk av felles avlaup, må samtykke frå nabo innhentaast. Ved auka utslepp må det og sækjast om løyve etter forureiningslova.

Tilkomst	Eigedommen 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:	(KP 2.2.1. Punkt nr. 4). For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkøyrsløye og byggeløye til veg vere godkjent av kommunen/ aktuell vegmynde jf. PBL. § 11-10. nr 2.

--	--

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. (KP 2.2.1. Punkt nr 5). Nye tiltak skal tilpassast eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10. nr 2.
Vurdering/merknad:	(KP 2.7.1 Landskap, og KP 2.7.2 Estetikk) Det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing. Dette inneber minimale terrenginngrep med liten bruk av skjeringar, fyllingar og murar.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☒ Ras Sone med arealomsyn (PBL. § 11-8) H310. Løye til tiltak krev ein geologisk vurdering av risiko for ras for utløysningsområde og utlaupsområde. Tiltak må iverksetjast før eller ved innsending av søknad. Høve gjeld begge teigane.



4.1.3. FARESONE (H300)

Ras-og skredfare (H310)

Denne markerer faresona både for potensielt utløysingsområde og utlaupsområde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og ved søknad om tiltak etter pbl. §§ 20-1 bokstav a, b, d, g, j, k, l og m samt 20-4 bokstav b og c, skal det gjerast ei geologisk vurdering av risiko for ras for utløysingsområde og utlaupsområde. Dersom det vert avdekka risiko/fare, må tilstrekkeleg sikkerheit mot ras vera gjennomført eller dokumentert før det kan gjevast løyve til tiltak.

(Aktsonhetsområde gjeld utlaups område for snøskred).

- ☐ Flom
- ☐ Støy
- ☐ Radon

Verneinteresser i området	
Høgspenline	Høgspenline går over naustetomt. Må avklarast med eigar, BKK.
Privatretslege forhold	Sjå infrastruktur/ Vatn og avlaup.
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 problemstillinger	Endeleg avklaring når det gjeld rammeløyve kan ikkje gis før søknad ligg føre frå ny eigar. Løyve til tiltak vurderast etter KP punkt. 2.2.1. Kommunen informerer om at løyve til bygging i LNF-område, ikkje samsvarar med føresegnene i kommuneplanen. Før et event. sal, bør det innhentast ein geologisk vurdering mtp. risiko for ras, samt avklara og søkja om løyve ift. tilkomstveg samt avkøyrse, (gyldig i 3 år). Vidare bør det også søkjast om utvida bruk vedr. vatn og avlaup om nødvendig, i tillegg til utsleppsløyve etter forureiningslova.
---	---

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

Mette Robertsen

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bjørn Marchmann Andersen

Bjørn Marchmann Andersen

Viddalen 25

Viddalen 25

5122

5122

MORVIK

MORVIK