ALVER
KOMMUNE

Ann Merete Køhne
Holtermandsvegen 14
5918 FREKHAUG

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Einar Aase	05.01.2022
Vår: 21/8679 - 21/75926	einar.aase@alver.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 58/62 Lygren indre

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: 58/62
Tiltakshavar	Ann Merete Køhne
Ansvarleg søkjar	Ann Merete Køhne
Møtestad	Teams
Møtedato	20.12.2021, kl.

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå kommunen: Einar Aase og Ingrid Bjørge Pedersen

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Det går fram av førespurnad om førehandskonferanse at det er spørsmål knytt til kva som gjeld for gbnr. 58/62 ved etablering av hytte på tomta. Ynskja plassering av tiltak er omtrent midt på eigedom. Det er vedlagt illustrasjon av hytte. Førehandskonferansen tek sikte på å avklare generelt kva som gjeld for eigedom, og ser på forhold knytt til ynskja plassering.

Sakshandsaming		
Sakstype	☒	Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 Som diskutert i førehandskonferansen er det mogeleg å søkje som ansvarleg sjølvbyggar for prosjektet. Sjå vedlegg for slikt skjema. Det må søkjast om utsleppsløyve til kommunen ved avdeling miljø og tilsyn. Det må søkjast til fylkeskommunen om utvida bruk av avkøyrsel til fylkesveg. For søknadsskjema ber vi om at de nyttar lenkje som følgjer her: https://www.vestlandfylke.no/fylkesveg/loyve-og-dispensasjonar/avkoyrselsloyve/
	☐	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 Sjå vedlegg for informasjon om dispensasjon. Frå side 5-7 i vedlegg finn de skjema som kan nyttast for sjølve dispensasjonssøknaden. Det er mogeleg å søkje om dispensasjon og tiltak samanslått i ein søknad, men det er òg mogeleg å splitte det opp i to søknadar. Ved oppsplitting av søknad søkjer ein først om dispensasjon for tiltak, og kan så gå vidare med søknad om tiltak i ettertid dersom dispensasjon bli innvilga. Sakshandsamingstid for dispensasjonssøknad er 12 veker. Sakshandsamingstid for søknad i eitt trinn utan dispensasjon

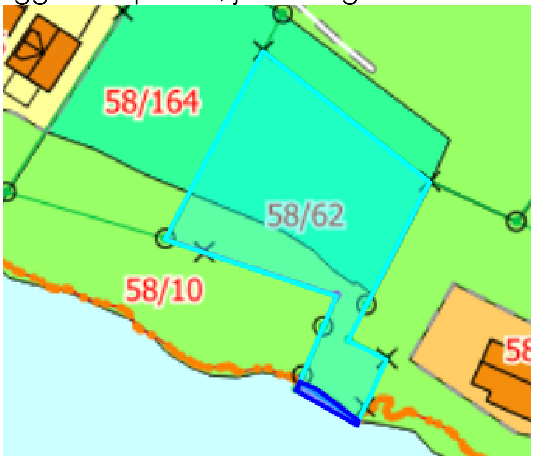
	er 3 veker.

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. Minner om at søknad om dispensasjon òg må nabovarslast. 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 offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggast ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram.

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 - Det skal førast uavhengig kontroll i samsvar med SAK10 §14-6 for fuktsikring av våtrom, samt med lufttettleik for nye bygg. ☐ 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.	☐ 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 ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☐ Vegstyresmakt – Kommunal ☒ Vegstyresmakt – Vestland Fylkeskommune ☒ Anna: Statsforvaltaren i Vestland Søkjar 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	Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden gjeld for tomt på land. Marin verneplan for Lurefjorden og Lindåsosane gjeld for området i sjø utanfor tomt.			
Føremål	Største del av eigedom ligg i LNF-spreidd. Dette er det område som ligg øvst på tomta. Delar av eigedom ligg i LNF. Skiljet mellom desse to går fram på bilete nedanfor, like under teksten for gbnr.58/62. Det er opna for plassering av fritidsbustad på delen av tomta som			

	ligg i LNF-spreidd, jf. føresegn 4.11 i kommunedelplan. 
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Grad av utnytting (BYA) er sett til 20% for den del av tomta som er satt av til LNF-spreidd, jf. føresegn 2.13 i kommunedelplan. Del av eigedom som er regulert til LNF er ikkje rekna med her. Maksimalt bruksareal (BRA) for fritidsbustad er sett til 120 m^2 i kommunedelplan. Parkering inngår som del av denne utrekninga. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Maksimal gesimshøgd er 6 meter. Maksimal mønehøgd er 9 meter. Høgde vert målt frå planert terreng. ☐ Byggegrense/byggelinje: For eigedomen gjeld generell byggegrense mot nabo som følgjer av pbl.§29-4. Denne er sett til 4 meter. ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Terrenginngrep må skje skånsamt, og ein må avgrense bruk av større murar. ☐ Anna:

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☐ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for

Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	følgjande føremål/føresegner: Dersom ein vel ei plassering av hytta som medfører at tiltak ikkje er innanfor LNF-spreidd i sin heilskap, vil det vere naudsynt med dispensasjon frå arealføremål LNF. Dersom ein ynskjer å etablere tilkomstveg ned til hytta, er dette eit tiltak som vil krevje dispensasjon frå arealføremål LNF, ettersom det er i strid med arealføremål i kommunedelplan. Slikt tiltak vil òg krevje dispensasjon frå byggegrense mot sjø etter pbl.§1-8. ☒ Plan- og bygningslova: Det er naudsynt med dispensasjon frå pbl.§1-8 for byggegrense mot sjø. ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå arealføremål LNF-spreidd ettersom kommunedelplan opnar for 2 einingar i SB5, Lygra. Dette føreset at heile tiltak er plassert innanfor areal som er sett av til LNF spreidd.

Infrastruktur				
Vatn- og avløp	☐	Offentleg vatn	☒	Privat vatn Det må leggjast ved samtykke for tilkopling til privat vassforsyning.
	☐	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:	**Avløp:** Må søkje om utsleppsløyve til Alver kommune ved avdeling for Miljø og tilsyn. Einaste mogelege løysing her vil vere minireinseanlegg. Avlaupet må enten renne ut i ein bekk med vasstrauming heile året, eller ved å leggje ut leidning/røyr i sjø. Etablering av leidning/røyr i sjø vil krevje dispensasjon frå verneforskrift som må søkjast direkte til Statsforvaltaren i Vestland. Minner om at etablering av minireinseanlegg er underlagt ansvarsrett. Dette er også eit søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslova. Ta gjerne kontakt med miljø og tilsyn for å diskutere eventuelle mogelegheiter for avløpshandteringa.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☒ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsel til fylkesveg til Vestland Fylkeskommune. I møtet vart det diskutert to moglege løysingar for tilkomst tomt. Første løysing er å nytte allereie etablert areal på naboeigedom for parkering. Det må liggje føre samtykke frå grunneigar til å nytte både privat veg og parkering. Tiltakshavar opplyser om at dei vurderer å nytt ein gamal tilkomstveg ned til tomt, som i tilfelle må oppgraderast. Dersom dette vert ynskja løysing, vil dette vere eit søknadspliktig tiltak. Ettersom veg ligg innanfor arealføremål LNF i sin heilskap, vil tiltaket krevje dispensasjon frå arealføremål LNF. Tiltaket vil òg krevje dispensasjon frå byggegrense mot sjø.

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.
Vurdering/merknad:	

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	Marin verneplan for Lurefjorden og Lindåsosane.
Privatrettslege forhold	Må ha privat avtale for tilkomstveg, parkering og eventuelt for røyr i grunn over naboeigedom.
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	**Estimert storleik på areal som er definert som LNF-spreidd** Areal som ligg i LNF-spreidd utgjer om lag 565 m^2. **Avklaring av gebyr** Gebyr for ny fritidsbustad er i 2021 sett til 17 900kr, jf. føresegn 10.2.1. Gebyr for utsleppsløyve er i 2021 sett til 7100kr, jf. føresegn 17.2.2. Gebyr for dispensasjon er i 2021 sett til 17000kr, jf. føresegn 9.2. Gebyr for å stå som ansvarleg sjølvbyggar er i 2021 sett til 3400kr, jf. føresegn 10.2.10 b). Presiserer at dette er gebyra som gjaldt i 2021. Det må påreknast ei viss oppjustering av gebyr for 2022. Følg med på heimesida til kommunen for oppdatert gebyrregulativ. **Spørsmål knytt til mogelegheit for å stå som sjølvbyggar**

	Tiltakshavar står fritt til å søkje sjølv. På generelt grunnlag tilrår vi bruk av ansvarleg søkjar. Sjå elles vedlegg for informasjon knytt til ulike forhold som vart tatt opp på møtet.

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

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
17.+Tegninger+rev+10062015 (1)
18.+Dispensasjon+-+rev+desember+2017 (2)
19.+Situasjonsplan+-+rev+10062015 (1)
20.+Nabovarsel+-+innhold+og+varslingsmåter+-+rev+10062015
5154n-nabovarsel
5155n-opplysningar-gjeve-i-nabovarsel
5156n-kvittering-for-nabovarsel
5184-Ansvarsrett, selvby#9E34E3
5185-Gjennomføringsplan_01.20
5187-Egenerklæring_selvbygger

Mottakarar:

Ann Merete Køhne	Holtermandsvegen 14	5918	FREKHAUG
Ann Merete Køhne	Holtermandsvegen 14	5918	FREKHAUG