ALVER
KOMMUNE

Rune Martin Ryland
Georgernes verft 17
5011 BERGEN

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Hanne Marie Evensen	17.02.2022
Vår: 22/131 - 22/13613	hanne.marie.evensen@alver.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 217/43 Romarheim

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.

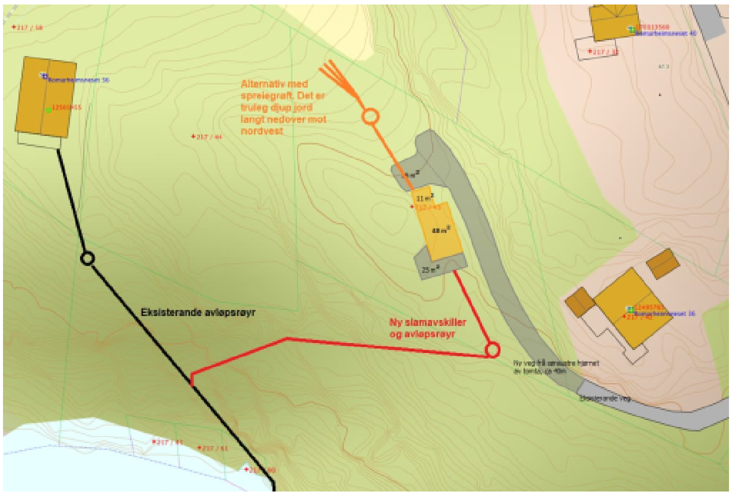
Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Alver kommune si gebyrforskrift.

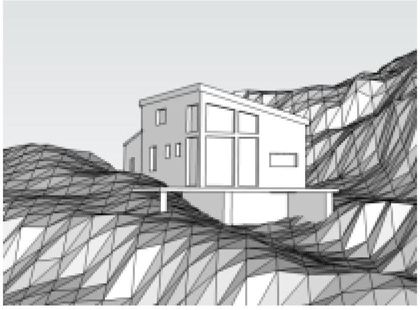
Tiltak	Førehandskonferanse Gbnr: 217/43
Tiltakshavar	Rune Martin Ryland
Ansvarleg søkjar	Byggmester Romarheim AS
Møtestad	Teams
Møtedato	17.02.2022, kl.10.00

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Rune Martin Rydland – tiltakshavar Torbjørn Romarheim – ansvarleg søkjar Hanne Marie Evensen – Alver kommune

<table>
<tr>
<td>Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket</td>
<td>

Ynskjer å oppføre fritidsbustad og etablere ny tilkomstveg.





5. Spørsmål ang. veg og grunnarbeid

Eg ønskjer å få starta arbeidet med veg og eventuelt planering av hyttegrunn så snart som råd er. Er det mogleg at eg kan gjere det før komplett søknad er godkjent?

Kan vegen vere søknadsfri? Terrenginngrepa for å få bygd vegen er små, det har tidlegare vore stukke opp veg her av kommunen og vegen vil i all hovedsak gå internt på tomta. I starten vil vegen så klart vere nærmare enn 1m fra bnr 217/42, men her eksisterer det allereie ein tinglyst avtale som omhandlar vegen.

</td>
</tr>
</table>

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

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 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. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved: ☐ Fasadar og planløysing før endring ☐ Fasadar og planløysing 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:

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>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.</td><td>
<table>
<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>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 – Kommunal</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr>
<tr><td>☒</td><td>Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune</td></tr>
</table>

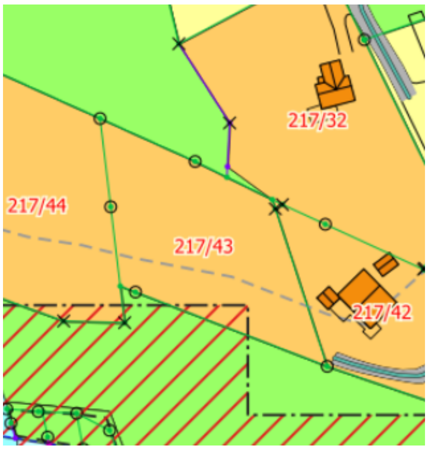
Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">Plangrunnlag</th></tr>
<tr><td>Planstatus</td><td>☒ Kommuneplan
☐ Reguleringsplan
☐ Utbyggingsplan
☐ Omsynssoner
☐ Uregulert
☐ Lokale vedtekter
☐ Pågåande planarbeid
☐ Områderegulering
☐ Detaljregulering
☐ Bygge- og deleforbod
☐ Energipolitisk handlingsplan
☐ Anna</td></tr>
<tr><td>Plannamn</td><td>Kommunedelplan (KDP) for Lindås 2019-2032</td></tr>
<tr><td>Føremål</td><td>Fritidsbustad, føresegn 3.1.2</td></tr>
<tr><td>Planføresegner</td><td>☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:

3.1.2. FRITIDSBUSTAD (BFR)
Føremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal. Med mindre anna går fram av reguleringsplan kan det ikkje førast opp anneks eller naust på fritidseigedom.

Bygd areal skal ikkje overstige 25% BYA. Samla bruksareal (BRA) for fritidsbustad skal ha ein maksimal storleik på 150 m². Dersom parkeringa skjer inne på tomten, skal parkeringsareal ikkje reknast med i BRA, men inngå i BYA. Eksisterande naust på same eigedom inngår ikkje i berekninga av bruksareal og bygd areal.

☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd:</td></tr>
</table>

	følg av plan- og bygningslova § 29-4 første ledd. ☒ Byggegrense/byggelinje: Det er lagt inn byggegrense mot sjø i plankartet, vist med grå stipla linje:  ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☐ Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: • Byggegrense mot sjø • Plankrav føresegn 2.2 ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter:

	☐ Anna:

Vurdering/merknad:

Tiltenkt veg ligg innanfor byggegrense mot sjø og det må difor søkjast om dispensasjon for etablering av tilkomstveg. Dispensasjonssøknad må sendast på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune.

Areal sett av til m.a. bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl § 20-2, jf. § 20-1 vert tillate. Av føresegn 2.2.1 følg det unntak frå krav om reguleringsplan:

2.2.1. UNNTAK FRÅ KRAV OM REGULERINGSPLAN

For eksisisterande bygde eigedommar i område for bygg og anlegg, grønstruktur og samferdselsanlegg og infrastruktur kan det tillatast mindre tiltak etter pbl. §§ 20-4 bokstav a, b, c og e og 20-5 når vilkåra under er oppfylt.

Ved fortetting i område for bygg og anlegg som i vesentleg grad er bygd ut utan reguleringsplan, kan det gjevast unntak for krav om reguleringsplan for etablering av tiltak etter pbl § 20-1 når vilkåra under er oppfylt. Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld for inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar) for kvart område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Føresegna opnar for at tomta kan delast etter at tiltaka er ført opp, utan plankrav, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta. For desse tilfella vil plankravet gjelda.

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningsliner.
2. Tiltaket fører ikkje til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturminne både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm..) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.
3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkøyrsle og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg område- eller strøksutvikling.

Unntak frå krav om reguleringsplan for etablering av nye einingar gjeld ikkje for dei områda som er lista opp i føresegn 2.2.2 og 2.2.3.

Ved søknad om tiltak for etablering av nye einingar skal det utarbeidast ein samla utomhusplan, jf. retningsline for punkt 2.9.1.

Det kan gjevast løyve til arealoverføring eller frådeling av tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl. § 20-1 bokstav m utan krav om reguleringsplan, dersom dette ikkje er til hinder for framtidig regulering og/eller vanskeleg gjer gjennomføring av plan, jf. pbl. § 11-10 nr. 1.

Andre unntak kan gå fram av det einskilde føremålet.

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 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:	Det må søkjast om slamavskiljar med tett leidning ut i sjø. Spredegrøft til terreng er ikkje ei løysing som vert godkjent i dag. Det må og vere tilrettelagt veg slik at tømmebil kan komme for tømming av slamavskiljar. Dette følgjer av slamtømmeforskriften, sjå vedlegg.
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:	Det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsle til Alver kommune veg avdeling. KDP føresegn 2.4.2 stiller krav til utforming av tilkomstveg: 2.4.2. VEG OG TRANSPORT Tilkomstveg til bygning skal vere planlagt og utført med omsyn til samfunnstryggleik og sivilt beredskap, og samsvar med krav sett i teknisk forskrift. Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter breidde på køyrebana. Snuhammar skal vere utforma slik at utrykkingskøyretøy og renovasjonsbil sk kunne snu. Tilkomstveg til renovasjonsplass skal ha breidde på minimum tre meter og vere dimensjonert f renovasjonsbil. Renovasjonsbil skal kunne vere operativ og snu utan hinder av anna ferdsel. Parkeringsplass og garasje skal vera plassert og utforma slik at bil kan snu på eigen grunn. Avkøyrsler til private vegar skal tilfredsstille dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrsler til offentlege vegar. Etablering av vegtilkomst er eit søknadspliktig tiltak, jf. pbl § 20-1. For etablering av vegtilkomst må krav i KDP og forskrift om slamtømming vere oppfylt. Det må sendast inn terreng- og lengdeprofilar på vegen. Vegen er delvis plassert innanfor byggegrense mot sjø, og det må difor søkjast om dispensasjon frå byggegrense mot sjø, jf. føresegn 2.6.1, jf. pbl § 1-8. Dispensasjon må grunngjevast og nabovarslas på lik linje som søknad om løyve til tiltak. Eigar av gbnr. 217/42 må samtykke til plassering av tiltak (veg) 0 m til nabogrense. Om ikkje eigar vil samtykke kan det søkjast om dispensasjon for plassering av veg, jf. pbl § 29-4.

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.	☐ Terrengtilhøva/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 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 Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspentline	

Privatrettslege 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	Avstand til nabo: Etablering av veg er tiltak etter pbl 20-1. Vidare følgjer det av pbl § 29-4 andre ledd, jf. § 30-4, at minimumsavstand til nabogrense er 4 meter. Det må derfor ligge føre samtykke frå naboar der vegen vil komme nærmare enn 4 meter, evt. kan det søkjast om dispensasjon etter kravet i § 29-4. Tiltakshavar ønskte informasjon om søknadsprosessen: I møtet ble det sagt at det var ønskeleg å dele opp søknaden i to; dispensasjon og deretter byggesøknad. Kommunen anbefaler å sende heile søknaden, inkludert dispensasjon og byggesøknad, i eitt og spesifikt be om at kommunen kun handsamer dispensasjon frå byggegrense mot sjø først og at sjølve byggesøknaden kun blir handsama dersom det blir gitt dispensasjon. Ettersom eigedomen også er omfatta av eit generelt plankrav, må det i utgangspunktet søkjast om dispensasjon frå dette kravet om ein ikkje ønskjer å regulere området. Men, som nemnd i møtet følgjer det av føresegn 2.2.1 at det kan gis unntak frå krav om reguleringsplan dersom dei konkrete vilkåra er oppfylt. Dersom ansvarleg søkjar vurderer og viser til at alle krava er oppfylt, er det ikkje nadusynt å søke dispensasjon frå krav om reguleringsplan, jf. føresegn 2.2, men søke om unntak etter føresegn. 2.2.1. Når kommunen motteke søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø, søknad om løyve og evt. søknad om unntak frå krav om reguleringsplan, vil kommunen gjere mottakskontroll og deretter vurdere om unntaket kan nyttast i denne saka, og om det elles er manglar i saka. Det må som nemnd gjerast ei konkret vurdering om unntaket kan nyttast i denne saka, og det kan kommunen først gjere når vi har mottatt søknad med all informasjon og dokumentasjon. Dette fordi kommunen ikkje kan forskotera byggesakshandsaminga. Dersom det er naudsynt med dispensasjon frå plankravet, vil kommunen gje tilbakemelding om dette før søknad om dispensasjon frå byggegrense mot sjø blir sendt på uttale til andre statlege mynde. Ettersom kommunen kun tar gebyr for ein dispensasjon, vil dette vere til gunst for tiltakshavar. Gebyr for dispensasjon frå byggegrense mot sjø koster i 2022 kr

	17 425,-, jf. gebyrregulativ pkt. 2.15.2. Gebyr for løyve til oppføring av fritidsbustad er kr 18 348,-, jf. gebyrregulativ 2.1.1. Kommunen gjer merksam på at byggesaksgebyret blir utrekna når saka er ferdig handsama. Gebyrregulativ ligg vedlagt. Gebyr for søknad om utvida bruk av avkøyrsle og vatn- og avlaup må avklarast direkte med dei avdelinga det gjeld.

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

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Byggmester Romarheim AS	Kolåsveien 122 a	5955	LINDÅS
Rune Martin Ryland	Georgernes verft 17	5011	BERGEN