



Arvid og Margrete Storheim
VETÅSVEGEN 15
5938 SÆBØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/951 - 22/18522

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
30.03.2022

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 483/7 Haukeland Nordre

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 gjevne 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: 483/7
Tiltakshavar	Arvid og Margrete Storheim
Ansvarleg søker	Majo Eigedom AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	24.03.2022, kl.10:00

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå kommunen: Einar Aase Josep Gayrbekov
--	--

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Eier ønsker å rive den gamle hytten for å kunne bygge ny hytte framme på tomten. Denne plasseringen vil være mer tjenlig enn plasseringen i dag. Dagens plassering av både hytte og uteplass gir mye innsyn til gårdstunet, og lyden reiser såpass lett fra dagens løsning ned til gårdstunet at det er mulig å fange opp samtaler. Grunneier ønsker også å dele i fra tomten i skaret på nedsiden av eksisterende hytte, slik at en vesentlig del blir tilbakeført til gården og med det styrker driften.</p> <p>Fritidseiendommen har tinglyst vei og veirett. Den har også tinglyst rett til avløp, vannforsyning løses i dag med en kjelde. Det er også innlagt strøm i dagens hytte. Dagens vannforsyning blir erstattet med borehull, og det blir renseanlegg på avløp.</p> <p>Den nye hytten ønskes plassert mot utsikten til fjorden, og uteplassen plassert nedenfor og bort fra gården. Uteplassen vil da også bli solvendt. Fremtidig hytte er utarbeidet som et moderne bygg som trekker linjene tilbake til vikigenes langskip. Med baug framme, og terrassen som framdekk med rekkverket som reling og det uendelige terrenget under som havet. Der er derfor ønskelig å bevare fjellet i så stor grad som mulig, og heller spyle og blåse dette rent, ikke å sprengte hytten ned. Konsekvensen blir da mer høyde på bygget, og vi ønsker å utrede mulighet for dispensasjon fra mønehøyde i kpl.</p> <p>Vi mener en ny fritidsbolig vil være bedre enn å pusse opp eksisterende, både med hensyn til gården, og rent miljømessig i forhold til energibruken.</p> <p>Hensikten med konferansen er å få avklart nødvendige dispensasjoner, slik at en søknad blir fullstendig fra starten.</p>
---	--

Sakshandsaming

Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 Krev søknad om riving av eksisterande fritidsbustad, samt søknad om etablering av ny fritidsbustad. Dette reknast som to ulike tiltak som blir gebyrlagt kvar for seg. <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1 Det oppmodast til å søkje om riving- og oppføring av bustad i same søknad. Det er vidare mogeleg å søkje dispensasjon isolert før ein søkjer om tiltak. Det var lufta fleire alternativ knytt til arealoverføring og samanføring av eigedom. Ein står fritt til å sende dette inn saman med byggesak, eller til å ta det heilt separat frå denne. Denne vil ikkje krevje dispensasjon dersom arealet er i samsvar med bruk som følgjer av LNF-føremål.
-----------------	---

Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep

	uteopphaldsareal
Teikningar	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløysing før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>

Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 Obligatorisk uavhengig kontroll i samsvar med SAK § 14-6 er knytt til etablering av våtrom.</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>
---------------------------	---

<p>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</p> <p>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.</p>	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luffartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Anna Statsforvaltaren i Vestland Landbruksavdeling i Alver kommune</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet	<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Statsforvaltaren i Vestland Landbruksavdeling i Alver kommune
	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																					
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																						
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																						
<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt																																						
<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Statsforvaltaren i Vestland Landbruksavdeling i Alver kommune																																						
	Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.																																						

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid

	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Kommuneplan for Radøy delrevisjon 2018, planid: 12602013000200
Føremål	Eigedom ligg i uregulert område definert som LNF
Planføresegner Område sett av til LNF har ingen direkte retningslinjer her. Det er sett til gjeldande føresegner for fritidsbustad i kommuneplan. Desse vil vere aktuelle i vurdering òg ved oppføring av fritidsbustad innanfor arealføremål LNF.	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Fritidsbustad, uthus og parkering kan ha samla bruksareal (BRA) på inntil 150 m ² og bygd areal (BYA) på inntil 170 m ² inkludert 36 m ² parkeringsareal. <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Det er stilt spørsmål om dispensasjon frå krav til mønehøgd. Område sett av til rein LNF har ingen føringar for mønehøgd. I utgangspunktet er det dermed pbl.§29-4 som gjeld. Her vurderer ein mønehøgd ut frå gjennomsnittleg planert terreng. <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Generelle avstandskrav til nabogrense jf. pbl.§29-4. <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input type="checkbox"/> Anna:

Dispensasjon Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Tiltak krev dispensasjon frå arealføremål LNF jf. føresegn 3.4.1 i kommunedelplan for Radøy. <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: Det var noko uklårt i møtet om tiltak vil krevje dispensasjon frå pbl.§29-4 angående mønehøgd. Dette må vurderast ut frå val av høgd på fritidsbustad, sett mot gjennomsnittleg planert terreng.
---	---

	<input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	

Infrastruktur							
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>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.</p> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn						
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						
Vurdering/merknad:	<p>Før mellombels løyve om igangsetting må det ligge føre dokumentasjon på kvalitet av vassforsyning jf. pbl.§27-1 første ledd</p> <p>Førehandsuttale er at minirensaneanlegg vil vere løysing for handtering av avløp. Utsleppsløyve må søkjast til avdeling for miljø og tilsyn, og må vere godkjend før søknad om igangsetting kan bli gjeve. Det er mogeleg at sjølve plasseringa av minirensaneanlegget vil krevje dispensasjon frå arealføremål LNF. Det er difor på generell basis oppmoda om å trekke denne med i den generelle dispensasjonen frå arealføremål LNF som må sendast inn for riving og oppføring. Dette er for å unngå ekstra gebyrkostnadar.</p> <p>Ved privat løysing for drikkevatt må det dokumenterast at vasskvalitet er tilstrekkeleg jf. pbl.§27-1. Slik dokumentasjon må liggje føre før løyve om igangsetting.</p>						

Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <p>Det dokumenterast at det ligg føre løyve til bruk av avkøyrse til fylkesveg.</p> <p>Dersom dette ikkje ligg føre rett til bruk av avkøyrse til fylkesveg, må det søkjast om utvida bruk av avkøyrse til Vestland fylkeskommune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre: <p>Det er opplyst i innsendt dokumentasjon at tinglyst vegrett ligg føre allereie i dag til eksisterande hytte. Det må leggjast ved dokumentasjon på rett til bruk av veg ved byggesøknad.</p>
Vurdering/merknad:	<p>Det er informert om at det ikkje vil bli gjort endringar knytt til tilkomstveg, og at denne allereie er etablert med privatrettsleg rett til bruk. Løysing for parkering og tilkomst må skildrast ved byggesøknad, og eventuelle private rettarr må følgje med denne. Eventuelle nye tiltak knytt til veg og parkering vil utløyse krav om dispensasjon frå arealføremål LNF.</p>

Oppretting og endring av eigedom	
<p>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</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<p>Syner på generell basis til at samanføyning av eigedom, eller eventuell arealoverføring, er søknadspliktig tiltak. Denne vil som utgangspunkt ikkje krevje dispensasjon viss gjeldande areal skal nyttast i samsvar med arealføremål LNF, som er gjeldande plangrunnlag her.</p>

Visuelle kvaliteter	<p>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".</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
Vurdering/merknad:	

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input type="checkbox"/> Støy</p> <p><input type="checkbox"/> Radon</p> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
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	
---	--

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.

Mottakarar:

Arvid og Margrete Storheim
Majo Eigedom AS

VETÅSVEGEN 15
Lindåsvegen 154

5938

5916

SÆBØVÅGEN

ISDALSTØ