



Else Gullaksen  
Wolffs Gate 18  
5006 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/8543 - 22/98058

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
10.01.2023

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 65/6

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 slutførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

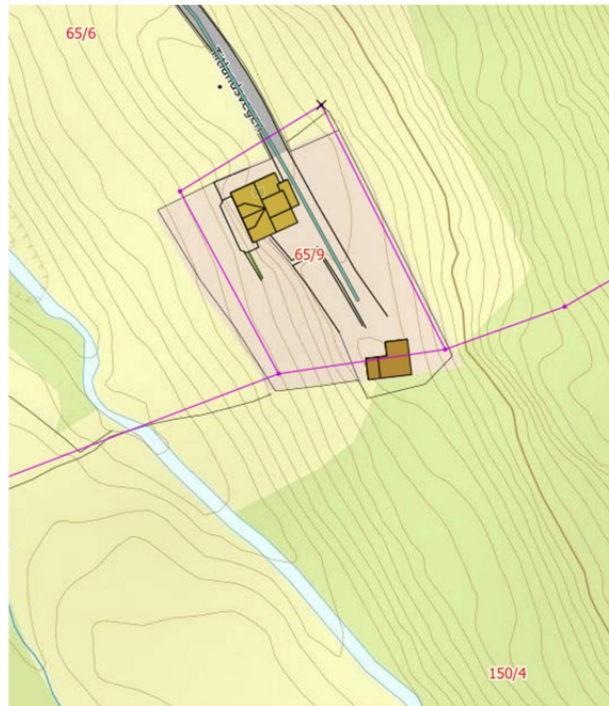
Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Alver kommune si gebyrforskrift.

<b>Tiltak</b>	Gbnr: 65/6
<b>Tiltakshavar</b>	Else Gullaksen
<b>Ansvarleg søker</b>	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
<b>Møtestad</b>	Rådhuset
<b>Møtedato</b>	05.01.2023
<b>Til stades i møtet frå</b>	Kunde:

<b>kunde og kommune</b>	Mette Kyed Thorson Else Gullaksen Sverre Andreas Berg Kjetil Wassberg Anette Wassberg  Kommune: Josep Gayrbekov Einar Aase Laila Bjørge
-------------------------	--

<b>Søklar kom med følgende orientering om tiltaket</b>	<p>Tiltakshaver Else Gullaksen og Sverre Andreas Berg, Wolffs gate 18, 5006 Bergen, ønsker å undersøke muligheten for å bruke eksisterende fritidsbolig på gbnr 65/9 til Våningshus. Forutsetningen for dette er at Kjetil Wassberg, eier av gbnr 65/3+6+18, får fradele gbnr 65/6+18, og at Else Gullaksen og Sverre Andreas Berg får kjøpe 65/6+18.</p>  <p>Avklaring som ønskes på forhåndskonferansen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det antas at det fremtidige arealet utløser driveplikt.</li> <li>- Hvis den gjør det, er det da mulig å forpakte deler av jorden til en som vil drive jorden?</li> <li>- Må det søkes om dispensasjon fra plankrav i kommuneplan for Lindås 2019-2031?</li> <li>- Må det søkes om dispensasjon fra bygging i LNF område, for bruksendring?</li> <li>- Foreligger det noen rekkefølgekrav som vi må være oppmerksom på?</li> <li>- Gbnr 65/9 har privat avløp til septiktank med tømmeavtale. Får vi krav om minirensanlegg, eller tilkobling til kommunalt avløp?</li> <li>- Gbnr 65/9 har privat vann fra borehull. Får vi krav om tilkobling til kommunal vannforsyning?</li> <li>- Er det registrert tilkobling til vann og avløp på gbnr 65/18?</li> <li>- Må det søkes om utvidet bruk av avkjørsel til kommunal vei?</li> <li>- Hvilket siktkrav og krav til utførsel vil vi få i avkjørsel?</li> <li>- Har Alver kommune tegninger på bygningene på gbnr 65/9 og 65/18?</li> </ul>
--	--

- I kommunale kart står garasjen på gbnr 65/9 delvis hen over tomtegrensen mot sør. Gjerde som skiller gbnr 65/9 fra naboeiendommen i sør, går i en rett linje mellom gammel steingard som skiller gbnr 65/6 og naboeiendommen i sør. Dette er den gamle grenselinjen mellom Lygra og Seim sokn. Garasjen står i sin helhet innenfor denne grenselinjen på gbnr 65/9. Tomtegrense er vist med rosa strek, som i utgangspunktet er en mindre nøyaktig grense.



- ✓ Eiendomsgrense - Mindre nøyaktig målinger og TK
- ✓ Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige grenser og ØK
- ✓ Eiendomsgrense - Lite nøyaktige grenser

- Må det vedlegges en naboerklæring fra eier av gbnr 150/4 på dette forhold, til søknad om bruksendring av gnr 65/9, eller må det lages en tomtegrenseoppmåling i forbindelse med søknad om sammenslåing?
- Hvor stort avvik fra TEK 17 kan påregnes for bygningen på 65/9, når avvikene på tetthet og varmetap ses opp imot miljøhensyn til avfall, samt energibruk og utledning av CO<sub>2</sub> fra produksjon og transport av nye byggematerialer?
- Vi ser at det er krav om geolog rapport, hvor omfattende bør denne være?

### 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

	<p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.</p>														
<b>Nabotilhøve</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <p><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan</p> <p><input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</p> <p><input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</p> <p><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</p>														
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.</p> <p>Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrensing</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrensing</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrengingrep</li> </ul> <p>uteopphaldsareal</p>														
<b>Teikningar</b>	<p>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.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>														
<b>Uavhengig kontroll</b>	<p><input type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>														
<p><b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b></p> <p>Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden</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</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
<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														

sendt på høring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<input type="checkbox"/>	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 type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	<input type="checkbox"/>	Anna
Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag	
<b>Planstatus</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
<b>Plannamn</b>	KP for Lindås
<b>Føremål</b>	LNF

<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Søkjarens ynskjer å frådele landbruket på gbnr 65/6 etter jordlova, deretter sammenføye gbnr 65/18 og 65/6 etter plan og bygningslova, og etter kvart oppgradera våningshuset på gbnr 65/18. Framgangsmåten skjer i tre leidd:</p> <p><b>1) Frådeling av landbruk etter jordlova</b>  Dette skjer gjennom eige søknad etter jordlova til landbruksavdelinga, slik som forklart av landbrukssjefen under førehandskonferansen. Dette krev ingen søknad etter plan- og bygningslova.</p> <p><b>2) Samanslåing av gbnr. 65/18 og 65/6</b>  Dette skjer gjennom eige søknad etter matrikellova til avdeling kart og oppmåling. Dette krev ingen søknad etter plan- og bygningslova.</p> <p><b>3) Endring av bygningstype og renovering av våningshuset på gbnr. 65/18</b>  Bygget har status «163 våningshus nyttast som fritidsbustad» i matrikkelen. Dette gjerast ved å fremme krav om endring av bygningstype til «113 våningshus» etter matrikellova.</p>
---------------------------	---

Endring av bygningstype vil samtidig utløyse eit av to krav:

a) Krav om søknad om bruksendring etter plan- og bygningslova § 20-1 (d). Grunnen til dette er fordi byggets forfatning og alder gjer at avviket frå dagens standard er for stort til at bygget kan tekest i bruk som våningshus utan vidare.

eller

b) At tiltaket vurderast som riving av eksisterande og oppføring av eit nytt våningshus jf. pbl. § 20-1 (a), på grunn av eksisterande byggets tilstand.

Verknaden av begge tiltaka er den same: tiltaket må tilfredsstille pbl. og tilhøyranderegelverk slik som TEK17 og føresegna i kommuneplanen.

På bakgrunn av tidlegare innsendte bilda (sak 21/5630) kan vurderinga fort bli at tiltaket vurderast som riving og oppføring av ny bustad:



Det vil stilles krav om minireinseanlegg og at dokumenterast tilstrekkeleg kvalitet på drikkevatt frå borehol.

Det er ingen plankrav eller rekkjefølgjekrav i KP. Tiltaket vil ikkje krevje dispensasjon frå arealføremål LNF dersom det er meininga at det skal vere drift på garden. Det må difor i søknaden argumenterast for korleis tiltaket er naudsynt for landbruket.

Det vil ikkje vere behov for å søkje om utvida bruk av avkøyrsel for våningshuset.

**Andre spurnadar:**



	<p><b>Kor stort avvik frå TEK17 kan påreknast når avvikene på tettheit og varmetap ses opp imot miljøhensyn til avfall, samt energibruk og utledning av CO2 frå produksjon og transport av nye byggematerialer?</b></p> <p>Det er søkjarens ansvar å kartleggja kor stort avvik tiltaket vil innebere frå krava stilt i TEK17. I utgangspunktet skal avvika utbetrast, slik at TEK17 er oppfylt. Kommunen kan likevel gi heilt eller delvis unntak frå tekniske krav dersom det vurderast som forsvarleg ut i frå sikkerheit, helse eller miljø. Dette er ein skjønnsmessegr vurdering kor graden av avviket, byggverkets tilstand, fordelar med at det gjevast unntak blir vektlagt jf. pbl. § 31-4.</p> <p>Forarbeida angir meir spesifikt kva som inngår i vurderinga:  <a href="https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-64-l-20202021/id2814507/?ch=9">https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-64-l-20202021/id2814507/?ch=9</a></p> <p><b>Vi ser at det er krav om geologisk rapport, kor omfattande bør denne vere?</b></p> <p>For tiltak som ligg i ras- og skredfare skal det innhentast ein vurdering frå fagkyndig jf. KP pkt. § 4.1.3. Den fagkyndige vurderer kor omfattande rapport det behøvast. Det viktigaste er å avdekke risiko for ras, og kartlegge eventuelle tiltak som må gjennomførast for å oppnå tilstrekkeleg sikkerheit. Sjå også pbl. § 28-1 og TEK17 Kap 7.</p>
--	---

Infrastruktur									
<b>Vatn- og avløp</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><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 utseppsløyve 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 tilknytting til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utseppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<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"/> 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"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre									
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									

<b>Tilkomst</b>	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</li>   <li><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
-----------------	--

<b>Oppretting og endring av eiendom</b>	
<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 tomter 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:</li>   <li><input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:</li>   <li><input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:</li> </ul>

<b>Andre tilhøve</b>	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ras</li> <li><input type="checkbox"/> Flom</li> <li><input type="checkbox"/> Støy</li> <li><input type="checkbox"/> Radon</li> </ul> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
<b>Verneinteresser i området</b>	
<b>Høgspentline</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	



<b>Avstand til kommunalt ledningsnett</b>	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.
---	--

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillinger</b>	
---	--

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Alver kommune

V/Plan og byggesak

Postboks 4

5906 Frekhaug

Elektronisk

[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Med vennleg helsing

Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande

Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov

Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As

Else Gullaksen

Sverre Andreas Berg

Hagellia 6

Wolffs Gate 18

Wolffs Gate 18

5914

5006

5006

ISDALSTØ

BERGEN

BERGEN