



Advisorwest As
Storebotn 9B
5309 KLEPPESTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/2418 - 23/25773

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
20.04.2023

Møtereferat fra forhåndskonferanse - gbnr 454/7 Ulvatn

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: 454/7
Tiltakshavar	Terje Ulvatn
Ansvarleg søker	Advisorwest As
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	20.04.2023, kl. 12.30
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå tiltakshavar: Stein-Harald Aasebø og Terje Ulvatn Frå kommunen: Eilin H. Molvik, rådgjevar avd plan og byggesak Hogne Askeland, Konsulent avd. Miljø og tilsyn

Søklar kom med følgende orientering om tiltaket	(...)Tiltakshavere kjøpte eiendommen Ulvatn 68 i 2018 med formål om å renovere gården og ha dette som enten fritidsbolig eller bolig for fremtiden. Gården ligger i nedslagsfelt til Ulvatn som et drikkevann i Alver kommune og er definert som forbudt område for utslipp. Det ligger skjønnsdommer på forbudet, men samtidig er det gitt tillatelse til samme løsning på naboeiendom, dette gir ikke utslipp i nedbørsområdet. Se vedlegg. - Boligen må totalrenoveres og man må påregne å måtte skifte bærende konstruksjoner og muligens rive deler for å oppnå et resultat som kommer opp på et akseptabelt teknisk nivå for dagens bruk. - Det er ønskelig med å legge inn et bad/Wc (muligens mindre tilbygg) og det er planlagt en avløpsløsning med minirensanlegg hvor utslippsvann pumpes vekk fra nedbørsfeltet. Se vedlagt situasjonsplan. - Det har også vært en positiv dialog angående utslippsløsning med kommunen, se vedlegg mrk uttale VA. - Det er en gårdsvei inn på eiendommen og det antas at avkjørsel til offentlig veg er laget før det måtte omsøkes. Det er ønskelig å starte en søknadsprosess snarest mulig og vi ønsker kommunens innspill for å finne en løsning for eiendommen slik at den kan benyttes videre av kommende generasjoner. Det ønskes innspill/deltakelse fra aktuelle etater i kommunen til forhåndskonferansen. (landbruk/utslipp) Det er ikke laget tegninger til forhåndskonferansen, vedlagt er skisser hentet fra et tidligere salgsprospekt.(...)
--	--

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 leggst ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst 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:																				
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</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> </table>	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☒	Helsestyresmakt - Mattilsynet
☐	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
☐	Luffartstilsynet
☒	Kulturminne – Fylkeskommunen
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
☐	Sivilforsvaret
☒	Vegstyresmakt – Kommunal, avklare behovet for nytt avkøyrsløyve
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
☒	Anna - Statsforvaltaren

Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag																	
Planstatus	<table border="0"> <tr> <td>☒ Kommuneplan</td> <td>☐ Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td>☐ Reguleringsplan</td> <td>☐ Områderegulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Utbyggingsplan</td> <td>☐ Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Omsynssoner</td> <td>☐ Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td>☐ Uregulert</td> <td>☐ Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td>☐ Lokale vedtekter</td> <td>☐ Anna – Klausulering</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>☒ drikkevatn</td> </tr> <tr> <td></td> <td>☒ Kulturminneplan for Radøy kommune</td> </tr> </table>	☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid	☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering	☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering	☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod	☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan	☐ Lokale vedtekter	☐ Anna – Klausulering	☐	☒ drikkevatn		☒ Kulturminneplan for Radøy kommune
☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid																
☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering																
☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering																
☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod																
☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan																
☐ Lokale vedtekter	☐ Anna – Klausulering																
☐	☒ drikkevatn																
	☒ Kulturminneplan for Radøy kommune																
Plannamn	Kommunedelplan for Radøy kommune, revidert 2019																
Føremål	LNF-føremål, Vernesone drikkevatn, Kulturminnevern i klasse B																
Planføresegner																	
	2.15 Eksisterande byggverk og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr 7) Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-2027 skal leggjast til grunn ved tiltak på eksisterande bygg, i kulturmiljø og kulturhistorisk landskap. Kommunal kulturminnestyresmakt skal varslast og har uttalerett i alle saker som gjeld kulturminne og kulturmiljø i verneklasse A til D, samt for ein kvar bygning eldre enn 1920. Hordaland fylkeskommune/Riksantikvaren har uttalerett i alle saker som gjeld riving eller vesentleg endring av ikkje-freda bygg og anlegg eldre enn 1850 samt listeførte kyrkjebygg og tiltak innafor den indre farleia, jf. Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Hordaland (rapport 2016). Uttaleretten gjeld alle søknadspliktige tiltak. Uttaleretten gjeld også for tiltak som er unntatt frå søknadsplikt etter føresegner i plan- og bygningslova, og ved utvendig reparasjon/utskifting, rehabilitering (tilbakeføring) og vedlikehald av bygning. Det bør ikkje gjevast løyve til tiltak etter pbl. når kulturminnestyresmakt har gjeve negativ førehandsuttale. Det kan setjast vilkår for løyve etter pbl. for tiltak knytt til kulturminne, kulturmiljø og kulturhistorisk landskap 2.15.2 Kulturminner i verneklasse B Kulturminne og kulturmiljø i verneklasse B er lista opp i eiga vedlegg til																

	Kulturminneplan for Radøy kommune. Til ein kvar tid gjeldande vedlegg til kulturminneplanen gjeld som juridisk bindande vedlegg til føreseigna her. Det skal som hovudregel ikkje gjevast løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse B. Kommunen kan likevel gje løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse B på vilkår om at kulturminnet vert dokumentert. På eigedom med kulturminne i verneklasse B kan det ikkje gjevast løyve etter pbl. til andre tiltak som vesentleg kjem i konflikt med omsynet til kulturminnet eller kulturminnet sin verdi. 3.5.6 Drikkevatn Føremålet er område for drikkevasskjelde. Ulvatn er hovudvasskjelde for Radøy kommune. Dei andre føremåla er reservevasskjeldar for Radøy kommune. Det kan ikkje etablerast tiltak eller bruk innafor området som er i konflikt med omsynet til drikkevatnet. Innafor nedslagsfelt for drikkevatn kan det ikkje førast opp ny bustad eller fritidsbustad, eller godkjennast nye tiltak knytt til eksisterande bygd eigedom som legg til rette for auka eller endra bruk. Innafor område for reservevasskjelde i Hallandsvatnet er det eksisterande sjøflylandingsplass. 4.1 Føresegner til sikringssone for nedslagsfelt for drikkevatn (H110) Sone H110 er nedslagsfelt for drikkevatn og reservevasskjede. Innafor sikringssona kan det ikkje førast opp nye bygningar eller utviding/ending av bruk av eksisterande bygningar. Innafor sikringssona for Ulvatn gjeld det restriksjonar på landbruksdrift, utslepp, motorferdsle og fiske, jf. klausuleringsdom frå Nordhordland skjønnsrett frå 1972. Klausuleringsdommen skal leggjast til grunn for tiltak og arealbruk innafor sona.
--	---

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremålet KDP pkt 3.4 Drikkevatn KDP pkt 3.5.6, jf pkt 4.1 ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna: KDP pkt 2.15 jf pkt 2.15.2. Det kan etter høyring verte sett krav om at kulturminne på eigedomen vert dokumentert.
Vurdering/merknad:	Retningsgjevande i høve grad av utnytting vil verte samla BRA for fritidsbustad, uthus og parkering vere på inntil 150 m², samla BYA på inntil 170m² jf. KDP pkt. 3.1.2.

	Det kan ikkje byggast høgare enn eksisterande bygg, maks. møne 7 meter frå planert terreng. Byggegrense mot Ulvatnet er 100 meter jf. underskjønnet s. 7
--	--

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 tilknytting 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 er avdeling for Miljø og tilsyn som handsamar søknad om utsleppsløyve og evt. etablering av minireinseanlegg på eigedomen.
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 er avdeling for Samferdsle, veg, vatn og avløp som tek stilling til avkøyrsløyve for eigedomen.

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".
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	
Høgspenline	
Privatrechtslege 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	Eit kvart tiltak på eigedomen vil krevje at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå LNF-føremålet i KDP samt frå føremålet bruk og vern av sjø jf. underføremål drikkevatn/nedslagsfelt drikkevatn. Etablering av veg vil krevje omdisponeringsvedtak etter jordlova. I tillegg til at det må ligge føre avkøyrsløyve/utvida avkøyrsløyve etter veglova. Offentleg veg som krysser eigedomen er kommunal. Legging av utslepsleidning under kommunal veg krev eiga avtale med kommunen som grunneigar. Vi oppmodar til å gå i dialog med avd. Samfredsle, veg, vatn og avløp med omsyn til korvidt det er behov for nytt avkøyrsløyve og handsaming etter veglova. Då tiltaket avheng av utale frå fleire partar og avklaring etter fleire lovverk er det administrasjonen si tilråding at ein i første omgang søker å avklare tilhøve knytt til plangrunnlaget. Ein slik søknad vil verte sendt på høyring til nemnde høyringspartar. Ved søknad om dispensasjon vil de måtta ha bestemt kva tiltak de ønskjer å føre opp på eigedomen, de må ha tatt endeleg stilling til om de planlegg at bruken skal vere til fritidsføremål eller heillårbustad. Om de planlegg veg fram på tunet må det ligge føre teikningar som syner at veg tilfredsstiller krav til stigning (maksimalt 1:8) og kva terrengingrep dette vil krevje, murar fyllingar mv. De må ha på plass endelege teikningar for framtidig bygg. Om de skal renovere må søknaden og gjere greie for tilhøva til byggtেকnisk forskrift (TEK) og gjere greie for eventuelle avvik og
---	---

	avbøtande tiltak der ein ikkje klarer å tilfredstille TEK. Om ein ser før seg å flytte til permanent og føre opp framtidig bustadhus så vil vi oppmode om å gå i dialog med landbruksavdelinga og sjå om ein kjem inn under rettleiaren Landbruk pluss lenke Byggegrense mot Ulvatn er 100 meter og 60 meter frå tilløpene jf. underskjønnet pkt. 2. gjeld for hytter. KDP pkt. 2.7, 2.avsnitt, gjev byggegrense mot sjø og vassdrag på 25 meter.
--	---

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

Eilin Houlison Molvik

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Kulturminneplan for Radøy kommune

Mottakarar:

Advisorwest As

Terje Ulvatn

Turid Ulvatn

Storebotn 9B

Råtun 83

Råtun 83

5309

5239

5239

KLEPPESTØ

RÅDAL

RÅDAL