

Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Postboks 103
5649 EIKELANDSOSEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/2897 - 22/38841

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:
25.05.2022

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 102/8 Vabø

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.

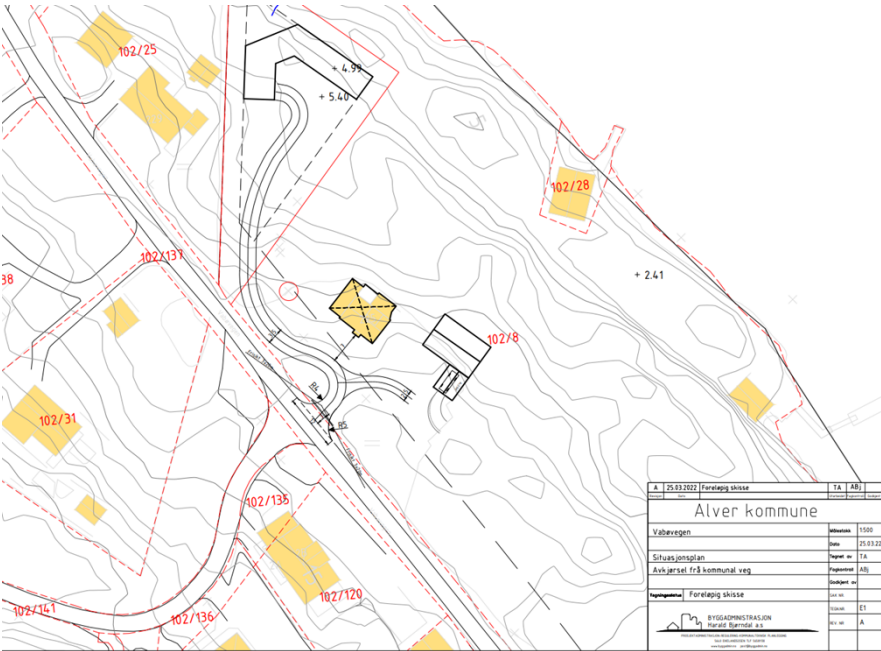
For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

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.

Tiltak	Førehandskonferanse Gbnr: 102/8
Tiltakshavar	Synnøve Nesse
Ansvarleg søkjar	Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	23.05.2022, kl. 14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Synnøve Nesse Anne Karin Nesse Elin Espevik Andreassen – ansvarleg søkjar


	Einar Aase – Alver kommune Hanne Marie Evensen – Alver kommune
--	---

<p>Søklar kom med følgende orientering om tiltaket</p>	<p>Det er tenkt å bygge en bolig på den eventuelle fradelte delen som ligger i gult, i tillegg er det ønskelig å rive det gamle våningshuset, for deretter å bygge et nytt hus på den eiendommen.</p> <p>Vi har utarbeidet en foreløpig situasjonsplan, som viser plassering av boligene. Boligen på den fradelte delen er tenkt et grunnareal på ca. 100 kvm i tillegg til parkering og garasje. På LNF-området er det ønskelig å bygge opp igjen en bolig på ca 80 kvm i grunn areal pluss parkering. Det er med i planen å ta vare på den gamle «jordkjelleren» for å ivareta historien.</p>  <p>Det er ikkje drift på garden. Våningshuset er oppført ca. 1865, og er flytta frå Hodne i ca. 1930. Bygget er påbygd i seinare tid.</p>
---	---

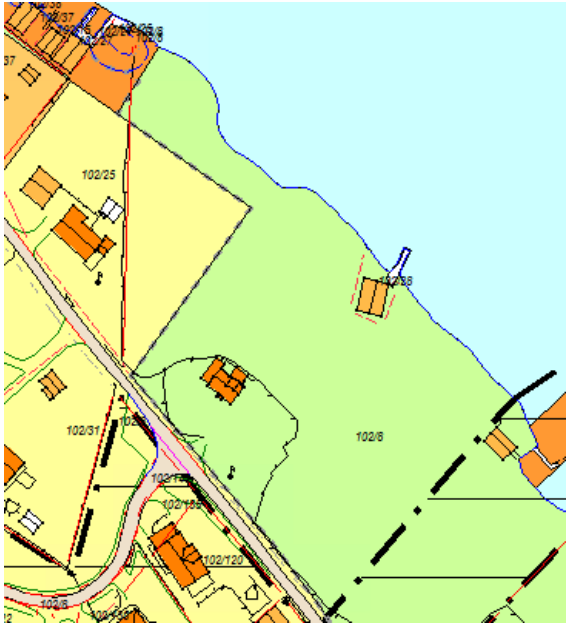
Sakshandsaming	
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse
--------------------------	---

	1	2	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>												
Nabotilhøve	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Ved riving skal også dei som har pengeheftelsar i eigedomen varslast.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan Byggegrense mot veg er 15 meter frå vegmidte</p> <p><input checked="" 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>												
Situasjonsplan/ utomhusplan	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.</p> <p>Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrensing • Vise møneretning • Vise byggegrensing • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep <p>uteopphaldsareal</p>												
Teikningar	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggest 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 leggest 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>												
Uavhengig kontroll	<p><input checked="" 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>												
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<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> </table> <p>Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart</p>			<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"/>	Arbeidstilsynet												
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning												
<input type="checkbox"/>	Brannvesen												
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal												
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren												

ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<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 checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt – Kommunal Jordlovsbehandling vil kunne vera nødvendig dersom tiltaket vert plassert utanfor det rosafarga området
		
	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/>	Luftfartstilsynet
	<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen og kommunen si kultuavdeling Ved riving av eldre bygg vil vi innhenta uttale. Det er godt mogleg dei ynskjer synfaring.
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Søknadar om dispensasjon vil verta send på høyring til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.	
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"/> 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
Plannamn	<p>Området er omfatta av kommunedelplan for Lindås 2019-2031, planid: 1263-201805, der arealet er avsett til LNF-føremål. Ein mindre del av eigedomen som ligg inntil gbnr. 102/25 er avsett til byggeområde for bustader.</p> <p>Den søraustlege delen av eigedomen der nauset ligg, er omfatta av reguleringsplanen Bjørnestø Småbåthamn, planid: 1263-201401.</p>

	
Føremål	Bustad, LNF
Planføresegner	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30 % BYA og maksimalt 400 m² samla bruksareal vil vera rettleiande. <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føl av plan- og bygningslova, 8 meter gesimshøgd og 9 meter mønehøgd <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrense mot kommunal veg er 15 meter, byggegrense mot sjø er 100 meter. <input type="checkbox"/> Frisiktzone: <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 checked="" type="checkbox"/> Anna: § 2.4.2 – Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter breidde. § 2.6.4 – Krav til uteoppholdsareal er 200 m² pr. bueining. § 2.6.5 – Krav til parkering på 2 plassar på 18 m² for kva bueining.

Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtaler	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjend søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan for følgjande føremål: LNF <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: § 1-8 byggeforbod i strandsona. <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Tiltak innanfor byggegrense mot kommunal veg, som ligg innanfor ein avstand på 15 meter frå midt veg, vil normalt krevja dispensasjon etter veglova.
<p>Vurdering/merknad :</p>	<p>I område sett av til LNF-føremål kan det berre førast opp naudsynte tiltak for landbruket og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressurslag, jf. føresegn 3.4.1. Då eigedomen ikkje er i aktiv gardsdrift vil eit kvart tiltak som skal etablerast krevja søknad om løyve og dispensasjon.</p> <p>Det er ikkje eigne føresegn om storleik og utforming av nye bygg i LNF-område. Føresegner for LNF-spreidd vil vere førande for kommunen si behandling av søknaden.</p> <p>I tidlegare førehandskonferanse vart det opplyst at eksisterande bustad er i dårleg stand, med mugg- og råteskadar. Å rive eksisterande bustad som er i dårleg stand og erstatte denne med ein ny, vert normalt vurdert til å vere pårekneleg, men saka må på uttale til kulturmynde som kan ha innvendingar mot riving.</p> <p>Eksisterande bustad ligg innanfor 100-metersbeltet og det må søkjast om dispensasjon frå LNF-føremålet og frå det generelle byggeforbodet i strandsona.</p> <p>Kulturvenstenesta i Hordaland – «Ved større endringar, ombyggingar eller eventuell riving bør bygningen dokumenterast».</p> <p>Ein mindre del av eigedomen som ligg inntil bustadeigedomen gbnr. 102/25 er sett av til byggeområde for bustad. Området ligg utanfor byggegrensa mot sjø som følgjer arealføremålet i dette området.</p> <p>Ved søknad om frådelling må naudsynte erklæringar (privat rett til veg, vatn og avlaup) ligge føre, samt godkjent løyve til avkøyring frå offentleg veg. Etablering av nye tiltak på dette området vil vera i tråd med både arealføremål og byggegrense. Reglane for utnyttingsgrad, krav til parkering, uteopphaldsareal m.m. vil vera som vist over.</p> <p>Ved frådelling av tomt og ved bygging på eigedomen vil det komme eit krav om</p>

reguleringsplan, jf. føresegn 2.2.

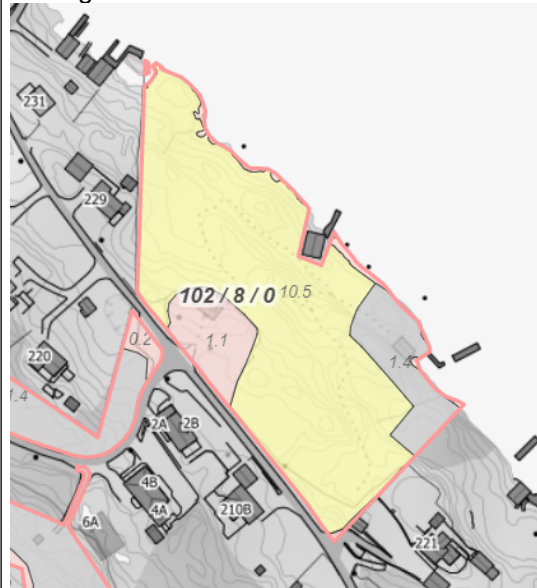
Pkt. 2.2.1 opnar for unntak frå plankrav, der disse 7 vilkår må vere oppfylt før at det kan gis unntak frå kravet:

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer.
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, avkjørsle 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, 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.

Ansvarleg søker må vurdere om krava er oppfylt, viss ikkje må det evt. søkjast om dispensasjon.

Nye tiltak bør ikkje plasserast på dyrka eller dyrkbar jord, samanhengande innmarksbeite eller samanhengande skogsområde av høg botanitet. Etablering av nye tiltak i LNF-område kan krevja jordlovsbehandling.

Nibio gardskart:



Infrastruktur

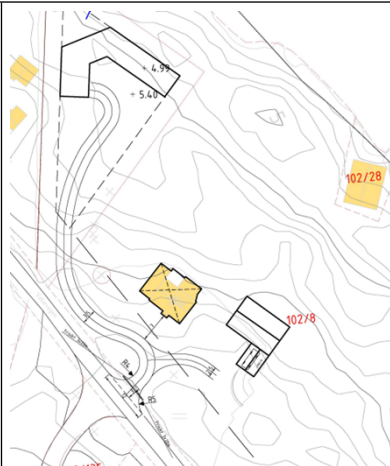
Vatn- og avløp

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | Offentleg vatn | <input checked="" type="checkbox"/> | Privat vatn |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Offentleg avløp | <input type="checkbox"/> | Privat avløp |
| <input type="checkbox"/> | Overvasshandtering | <input type="checkbox"/> | Terreng |

Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen skal handterast.

Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre.

	<p>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> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>
Vurdering/merknad:	<p>Om det er planlagt at eigedomen skal knytast til privat vassverk som forsyner området som er omfatta av reguleringsplanen for Vabø bustadfelt, må det dokumenterast at eigedomen har tilstrekkeleg vassforsyning og kvalitet, både til drikkevatt og brannsløkking, og at eigedomen har rett til å nytte denne vasskjelda.</p> <p>Pbl § 27-1 – krev at vasskvalitet dokumenterast, samt at det er tilstrekkeleg vatn for brannsløkking og drikkevatt, før søknad om igangsetting sendast kommunen.</p> <p>Om planlagt frådelt tomt skal knytast til offentleg avløpsanlegg må det sendast søknad til kommunen si avdeling for Samferdsel-, veg-, vatn og avløp – forvaltning.</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</p> <p><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</p>
Vurdering/merknad:	<p>Riving og oppføring av bustad vil truleg ikkje krevja nytt avkøyringsløyve, men endeleg avklaring vil skje gjennom behandling av søknaden, evt. ved å ta kontakt med vegavdelinga i forkant av innsending av søknad.</p> <p>Ny frådelt tomt krev avkøyringsløyve. Søknader om avkøyring vert behandla av avdeling for Samferdsel-, veg-, vatn og avløp – forvaltning.</p> <p>Planlagt tilkomst til tomt som skal frådelast vil gå over gbnr. 102/8 som ligg i LNF.</p>




Etablering av vegen vil krevje dispensasjon frå LNF-føremålet. Det kan og sjå ut som at vegen vil gå over innmarksbeite (gult i Nibio gardskart) som vil krevje jordlovsbehandling.

Oppretting og endring av eiendom

<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 eigdommen 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"> <input type="checkbox"/> Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: <input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigdommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:
---	---

<p>Visuelle kvalitetar</p>	<p>I § 29-2 i pbl. står det: <i>"Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering"</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
<p>Vurdering/merknad:</p>	

Andre tilhøve

Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	
Avstand til kommunalt leidningsnett	<p>Det går fram av kommunen sitt leidningskart at det går kommunal spillvassleidning og privat overvassleidning over eigedomen (som er sett av til bustad).</p>  <p>Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon. Søknad må sendast til avdeling for Samferdsel-, veg-, vatn og avløp – forvaltning.</p>

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	<p>Kjartan Medaas - frådeling Eirik Berntsen – leiar Miljø og tilsyn</p> <p>Ved søknad om frådeling (og bygging seinare) vert det utløyst krav om reguleringsplan, jf. KDP pkt. 2.2. Dersom det vert søkt om fritak frå plankrav, jf. pkt. 2.2.1 må alle 7 vilkår vere oppfylt. I førehandskonferansen vert det drøfta at vilkår nr. 4 (tilkomstveg) og 5 (nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar) kan skape utfordringar for om ein klarar å oppfylle alle vilkåra.</p>
---	--

	Alle vilkåra må vere oppfylt for at man kan nytta føresegna om unntak frå plankrav.
--	---

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:

Byggadministrasjon Harald Bjørndal AS
Synnøve Nesse

Postboks 103
NEDRE BLEKEVEIEN 2A

5649
5003

EIKELANDSOSEN
BERGEN