ALVER
KOMMUNE

Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Ingrid Bjørge Pedersen	28.04.2022
Vår: 22/1734 - 22/28321	ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 146/47 Fosse ytre

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.

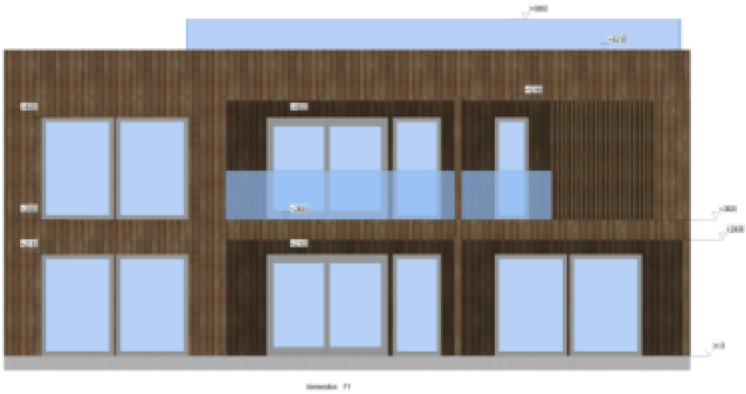
For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

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: 146/47
Tiltakshavar	Majo Eigedom AS
Ansvarleg søkjar	Majo Eigedom AS
Møtestad	Teamsmøte

Møtedato	Klikk her for å skrive inn en dato., kl.
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå kommunen: Ingrid Bjørge Pedersen og Einar Aase Ansvarleg søkjer: Magnus Helgesen og Jon Magne Gabrielli

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Det er gitt dispensasjon og rammeløyve for bustad i 2017. Under viser utklipp av godkjent boligtype: I 2017 og i den tids gjeldende kommuneplan for Lindås var eiendommen sett av til LNF-spreidd bustad i plankartet. I 2019 i revidert kommuneplan fikk gbnr 146/47 status som LNF-spreidd bustad, jf. Føresegn 6.1 vedlegg A. Det vil si at LNF-spreidd vart fjerna frå plankartet og erstatta med ei status av same føresegnstype for etablerte eigedomer. Tiltakshaver ønsker nå å endre hustype se utklipp under:  Det er nå spurt om forhåndskonferanse for å klarlegge prosessen inn mot kommunen vedrørende søknad og i forhold til de rammene som er gitt så langt i saken.

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:
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.	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forurensningsstyresmakt – Kommunal ☒ Statsforvaltaren ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☐ Vegstyresmakt – Kommunal ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☐ Anna Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag				
Planstatus	☒	Kommuneplan	☐	Pågåande planarbeid
	☐	Reguleringsplan	☐	Områderegulering
	☐	Utbyggingsplan	☐	Detaljregulering
	☐	Omsynssoner	☐	Bygge- og deleforbod
	☐	Uregulert	☐	Energipolitisk handlingsplan
	☐	Lokale vedtekter	☐	Anna
Plannamn	Kommunedelplan for Lindås			
Føremål	LNF-spreidd bustad			
Planføresegner	☒	Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30 % BYA		

	☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner: Føresegn 6.1 som gir eigedomen status LNF-spreidd bustad. Opner kun opp for mindre tiltak utan dispensasjon. Bustad er ikkje innafor desse kriteriane og det må søkjast dispensasjon for dette ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Kommuneplanen har satt ytre rammer for eiendommene innenfor LNF-spreidd bustad. Vi anbefaler at revidert prosjekt holder seg innenfor disse.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☐ Offentleg vatn ☒ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng
Vurdering/merknad:	Det er ved forespørsel om forhåndskonferanse lagt ved kopi av løyve til utslepp for minirenseanlegg. Det går fram av rammeløyve frå 2017

	at eiendommen skal ha privat vann, ved bruk av borehull.
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 lagt ved kopi av løyve til utvidet bruk av avkjørsel inn på fylkesvei 5476. Spørsmå

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:	Det er nå ønske om endring av hustype. Takvinkel, hustype og huskarakter endres markant. Valgte hustype er av meir urban karakter enn det som en normalt forventer i LNF-spredd områdene, og da også for dette området. Vi ynkjer difor ei vurdering på val av hustype og samspel med omgivelsene. Dersom ny bustad krev større skjæringer og fyllinger med murar er det ynkje om ei vurdering av valgt hustype i forhold til tomten.

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	Fylkeskommunen har stadfesta i skriv at arbeid med utgraving og kartlegging av kulturminner på staden er avslutta.
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	Riksantikvaren har sendt en stadfesting på at kulturminnelova er fulgt opp. Administrasjonen sin vurdering er at dette no er avklart og avslutta frå kulturmynde sin side. I denne saka har det primært vore naudsynt å avklare 3 forhold: 1.Kan dette vurderast som endring av gitt løyve eller er dette ei ny sak? Dette ble drøftet i møtet. Endringen er såpass store at vår vurdering er at dette blir en ny søknad og ikke innenfor rammene for endringsøknad. 2.Planstatus: Eiendommen er i lys av ny kommunedelplan for Lindås med i matrisen 6.1 vedlegg A gitt status LNF-spreidd bustad. Innafor desse eigedomane kan ein etablere mindre tiltak utan dispensasjon frå planføremålet. Det er trong for dispensasjon frå LNF-føremålet for ny bustad. 3.Rekkjefølgekrav 2.5.2 i kommunedelplan for Lindås: Utgangspunktet gjeld dette rekkjefølgekravet for alle eigedomar innafor gitt området der tiltak fører med seg ei auka belastning på vegsystemet. Drøfting: Denne saka er i ei særegen situasjon, der eigedomen per no har status som bebygga jf. Gitt løyve i saka. Det er gitt avkøyringsløyve inn på offentleg veg, og arbeid for oppgradering av fylkesvegen er i gång. Saka er vanskeleg for ein kan sjå den frå begge sidar, både at ein krev dispensasjon frå dette rekkjefølgekravet og at eigedomen er å reikna som bebygga og er «reikna med» i trafikkavløysing på strekninga. Det opphavlege prosjektet er gitt igångsettingsløyve for opparbeiding/planering av tomta, og avkøyrsle er, slik vi tolkar Fylkeskommunen sitt avkøyrsle løyve godkjent etter synfaring på staden. Eigedomen er gitt dispensasjon frå rekkjefølgekravet i det opphavlege løyvet og trafikkavikling er ikkje endra som følgje av endring av hustype. Ordlyden i føresegn 2.5.2 syner til at ein ikkje kan opne opp for

	nye bustader långs vegstrekninga som ytterligare aukar belastninga på vegen. Slik vi tolker dette er denne eigedomen reikna med og avklart i lys av gitt dispensasjonsvedtak.

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

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	Isdalstø