



Unni Elisabeth Helle Nordberg
Radøyvegen 2170
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4172 - 23/46263

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
20.06.2023

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 432/8 Uthella

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.

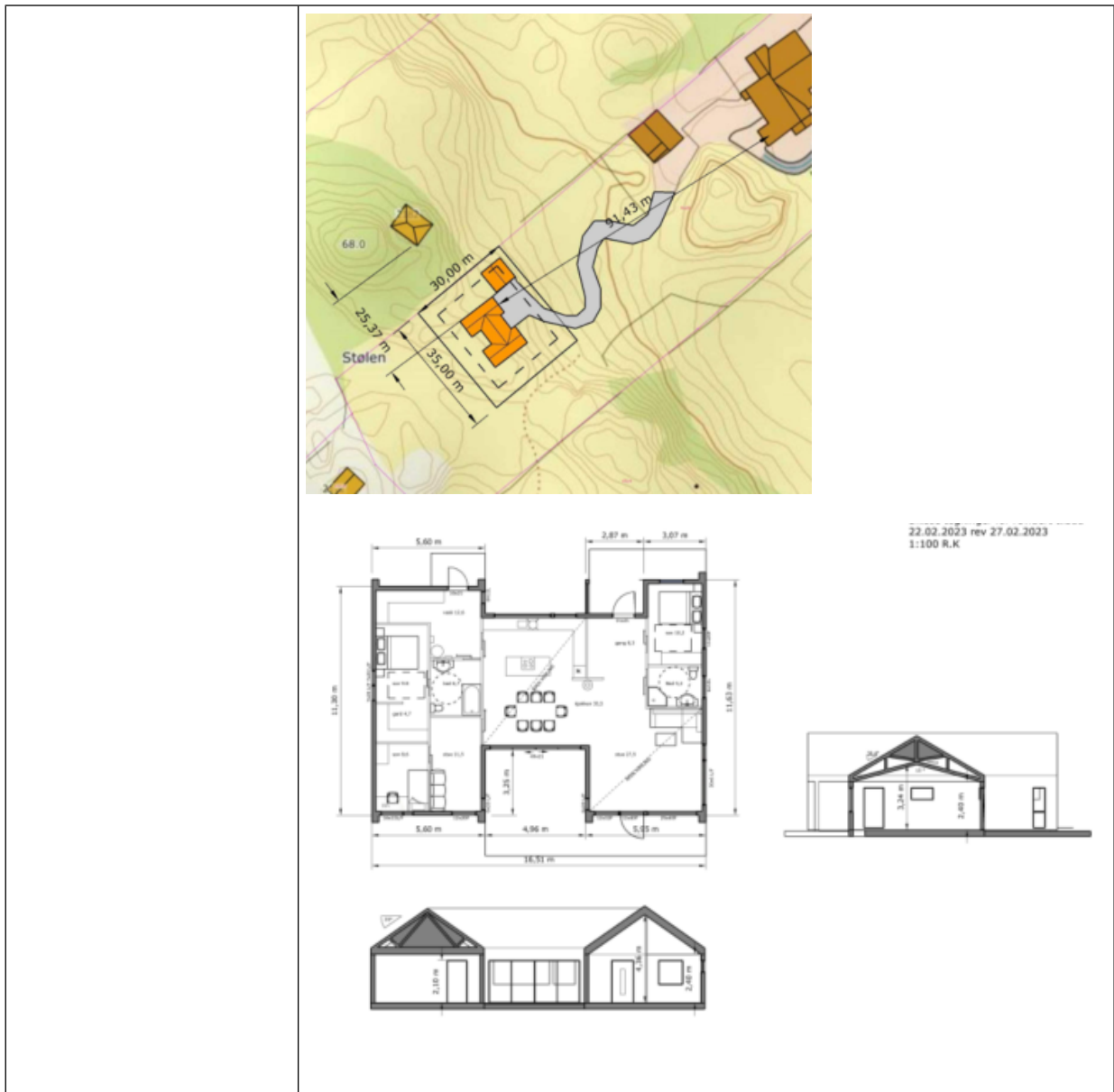
Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal slutførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

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

Tiltak	førehandskonferanse Gbnr: 432/8
Tiltakshavar	Erlend Helle Nordberg og Helene Haukeland Mjøs
Ansvarleg søker	Villanger & Sønner As
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug

Møtedato	19.06.2023, kl.09.30
Til stades i møtet fra kunde og kommune	<p>Heimelshavar: Unni Elisabeth Helle Nordberg og Åsmund Stray Nordberg</p> <p>Tiltakshavar: Helene Haukeland Mjøs og Erlend Helle Nordberg</p> <p>Ansvarleg søkjer: Rune Kristoffersen</p> <p>Frå kommunen: Ingrid Bjørge Pedersen og Anne Lise Molvik</p>

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>«Hjemmelshaver har vært i dialog med byggesaksvakten, landbruk v/ Laila Bjørge samt miljø og tilsyn v/ Hogne Askeland</p> <p>Tiltakshaver ønsker og bygge enebolig som hus nr 2 på gården. Viser til vedlagte skisser for plassering og utforming av bolig</p> <p>Hjemmelshaver har i dag drift på gården. Tiltakshaver har startet ytterligere produksjonsdrift og ønsker å etablere seg i umiddelbar nærhet. Vi mener at vi imøtekommer statsforvalteren i Vestland sin artikkel vedr hus nr 2 på gården.</p> <p>To hus på garden? Statsforvaltaren i Vestland (statsforvalteren.no)</p> <p>Vi ønsker at kommunen stiller med følgende avdelinger:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landbruk - Miljø og tilsyn - byggesak <p>Vi ønsker å få avklart følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - må det søkes dispensasjon fra LNF om det kan dokumenteres behov for kårbolig på gården? - Hvilke areal bør vi bruke for beregning av utnyttelse? - Hva vil kommunen akseptere i forbindelse med utslepp/reuseanlegg - Må det søkes utvidet bruk av avkjørsel? - Finnes det rekkefølgekrav i kommuneplan som må imøtekommes? - Finnes det restriksjoner i forbindelse med infrastruktur - Er det andre forhold som vi bør undersøke/dokumentere»
---	---



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 type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1
Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> 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>																
Nabotilhøve	<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 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 checked="" 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/terrengingrep <p>uteopphaldsareal</p>																
Teikningar	<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. Det må sendast inn tverr- og lengdeprofil som syner heile vegstrekket, samt terrengprofiler som syner nytt og eksisterande terreng ved husplassering.</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>																
<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</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 checked="" 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>Friluftstyresmakt - 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> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<input type="checkbox"/>	Friluftstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																
<input type="checkbox"/>	Friluftstyresmakt - Kommunal																
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket																

vedtak etter det aktuelle lovverk.	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Anna: Statsforvalteren i Vestland og Vestland fylkeskommune
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	Kommunedelplan for tidlegare Radøy kommune
Føremål	LNF-område
Planføresegner	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Anna: Føremålet LNF har ikkje eigne føresegn når det gjeld bygningsvolum. Det næraste ein kan sjå til vil vere LNF-spreidd bustad. I kommunedelplan for tidlegare Radøy kommune er det satt krav til maks 400 m ² BRA og BYA. Maks mønehøgde er satt til 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremål</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: [fyll inn]</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Slik saka ligg no vil det vere naudsynt å søkje dispensasjon. For å kunne oppfylle krava til landbruksføremål når ein etablera hus nummer 2 på garden må det kunne dokumenterast at det er driftsmessig grunnlag både i storleik og produksjon.</p> <p>Ved søknad om dispensasjon må det dokumenterast at areal som går med til etablering av bustad og areal knytt til bustad (tilkomstveg, uteoppfallsareal mm) vert erstatta andre stader på garden.</p>

<p style="text-align: center;">Infrastruktur</p>							
<p>Vatn- og avløp</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <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 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 tilknytting 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 type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p>	<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						

	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Krav til avløpshandtering: Septiktank med leidning ut i sjø. Dersom ein ikkje kan føre leidning ut i sjø er det krav til minirensanlegg. Ein bør vurdera om ein kan knytte ny bustad til eksisterande avløpsanlegg.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Det må søkjast til fylkeskommunen i Vestland om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløse. Når det gjeld privat tilkomstveg vidare fram til ny bustad har tiltakshavar opplyst om at denne er førebels planlagt som syna på innsendte kartutsnitt for å begrense lengde samt å plassere den i ei allereie etablert landbruksveg på staden. Ideelt sett ynskje ein ikkje å splitte opp jordbruksareal. Dersom det er mogeleg å etablere tilkomstveg utan å splitte opp inmarksbeite vil dette vere ønskeleg.

Visuelle kvaliteter	I § 29-2 i pbl. står det: " <i>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</i> ". <input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Bustaden er plassert på eit kupert området på eigedomen. Her bør ein vurdera bustadtype. Ein bør så langt som mogeleg byggje i samsvar med eksisterande terreng for å unngå større skjeringar og murar. Når det gjeld arkitektur kan det vere positivt å sjå til eksisterande

	byggeskikk i området.
--	-----------------------

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input checked="" type="checkbox"/> Radon
Verneinteresser i området	Ikkje avdekka nokon verneinteresser i området per nå.
Høgspentline	
Privatretslege forhold	Tiltakshavar er ikkje registrert heimelshavar. Ved søknad må det ligge føre skriftleg samtykke i frå heimelshavar
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	<p>Slik saka er lagt fram no er det krav til dispensasjon frå LNF-føremålet. Det som er viktig å kunne dokumentere i søknad er at ein erstattar areal som «går tapt» med areal andre stader på garden.</p> <p>Føremålet LNF har ikkje eigne føresegn når det gjeld bygningsvolum. Det næraste ein kan sjå til vil vere LNF-spreidd bustad. I kommunedelplan for tidlegare Radøy kommune er det satt krav til maks 400 m² BRA og BYA. Maks mønehøgde er satt til 7 meter frå gjennomsnittleg planert terrengnivå.</p> <p>Når det gjeld utsleppsløysing er det to krav som gjeld: dersom ein kan føre leidning ut i sjø kan det godkjennast septiktank. Utover dette er det krav til minireinseanlegg. Ein bør sjå om det er eksisterande anlegg ein kan kople seg på før ein går for etablering av nytt anlegg.</p> <p>Når det gjeld avkøyrsløysing, er det krav til søknad om utvida bruk av eksisterande avkøyrsløysing. Denne eigedomen har avkøyrsløysing til fylkesveg og det må søkjast til fylkeskommunen i Vestland om utvida bruk.</p> <p>Miljø og tilsyn: I samband med søknad om dispensasjon kan det innhentast uttale i frå Miljø og tilsyn vedkomande etablering av avlaupsanlegg og røyr knytt til dette.</p> <p>Landbruk: Når det gjeld erstatte tapt landbruksareal var det diskutert om</p>
---	---

	<p>det er naudsynt å erstatte det doble arealet. Dette er ikkje eit satt krav, men vert vurdert i kvar sak. Vi gjer likevel merksam på at det doble arealet er eit mål og det som er ynskjeleg.</p> <p>Det vil vere krav til jordlovshandsaming i denne saka. Der kan det settast vilkår om opparbeiding av inntil det doble arealet som går «tapt» ved bustadbygging.</p> <p>Landbruk har førebels merknad til tilkomstveg frå tunet og opp til det nye huset:</p> <p>Det er uheldig å splitte opp jordbruksareal både for drifta og for kvaliteten. Det er ynskjeleg at ein ser på om det er mogeleg å etablere tilkomstveg langseigedomsgrense eller på anna måte ser etablering av tilkomstveg i samarbeid med drift av desse areala.</p> <p>Når det gjeld plassering av bustad vil det ideelle vere å plassere den nærare etablert tun, men det er heilskapen som må vurderast og kva driftsgrunnlag garden har og får.</p>
--	--

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:

Unni Elisabeth Helle Nordberg
Villanger & Sønner As
Åsmund Stray Nordberg

Radøyvegen 2170
KNARVIK
Radøyvegen 2170

5936 MANGER
5914 ISDALSTØ
5936 MANGER