



Andreas Sagstad Berg
Drageneset 43
5919 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/5280 - 23/58927

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

Dato:
24.07.2023

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 327/27 Moldekleiv

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: 327/27
Tiltakshavar	Regine Sagstad Berg
Ansvarleg søkjar	Navar Takst Og Eiendom As
Møtestad	Rådhuset Frekhaug
Møtedato	24.07.2023, kl. 10.00
Tilstade frå kunde	Andreas Sagstad Berg – tiltakshavar Olav-Tore Fosse – ansvarleg søkjar
Tilstade frå kommune	Hanne Marie Evensen

	Lene Helgesen
--	---------------

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Det er kun krysset av for bruksendring fra fritidsbustad til heilårsbustad, samt vist til arkivsak 14/1034 i Meland kommune.
---	--

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 Meland 2015-2026
Føremål	LNFR

Planføresegner	
<input type="checkbox"/>	Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:
<input checked="" type="checkbox"/>	Maksimal gesims-/ mønehøgd: pbl § 29-4
<input checked="" type="checkbox"/>	Byggegrense/byggelinje: byggegrense mot sjø i kart
<input 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: Eigedomen ligg i LNFR der det ikkje er konkrete planføresegn om utnyttingsgrad og storleik på bustad, men ved ein bruksendring vil det vere naturleg å sjå hen til føresegna som gjeld for bustad når ein bruksendrør fritidsbustad til bustad.

Rekkjefølgjekrav	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:</p> <p>1.5.6 Område med særskilt rekkjefølgje, jf. pbl §11-9 nr. 4</p> <ul style="list-style-type: none"> For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse - Håtuft - Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse - Håtuft - Ådland, må trafikksikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak
-------------------------	--

Utbyggingsavtale	Ikke relevant.
-------------------------	----------------

Dispensasjon	
Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve	
Dette tiltaket krev dispensasjon frå:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Gjeldande kommuedelplan for Meland følgjande føremål: LNFR- føremålet Byggegrense mot sjø sett i kart.
<input type="checkbox"/>	Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:
<input type="checkbox"/>	Plan- og bygningslova:
<input type="checkbox"/>	Forskrifter:
<input type="checkbox"/>	Vedtekter
<input type="checkbox"/>	Anna:
Vurdering/merknad:	

Infrastruktur			
Vatn- og avløp			
<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
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			
<input type="checkbox"/>	Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre		
<input type="checkbox"/>	Plassering i samsvar med plangrunnlag		
Avstandskrav til kommunalt leidningsnett			
Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon			
Vurdering/merknad:			
Kommunen legg til grunn at eigedomen har lovleg utsleppsløyve (saksnr 14/1023); slamavskiljar 4m ³ . Løysinga kan godkjennast for bustad.			
Fritidsbustaden har pr. i dag borrehol.			

Tilkomst	
Eigedommen skal ha tilkomst til:	
<input type="checkbox"/>	Kommunal veg
<input checked="" type="checkbox"/>	Fylkesveg/Europaveg
<input type="checkbox"/>	Tilkomst i samsvar med reguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilkomst skal skje via privat veg
<input type="checkbox"/>	Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	
Kommunen har tidlegare godkjent tilkomstveg og biloppstillingsplass (sak 14/1023). Det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsløse til Vestland fylkeskommune.	

Oppretting og endring av eiendom	
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 eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering	
For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	
<input type="checkbox"/>	Terrenghøve/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:
<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:
<input type="checkbox"/>	Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment
Vurdering/merknad:	

Andre tilhøve	
Klima- og naturtilhøve	
<input type="checkbox"/>	Ras
<input type="checkbox"/>	Flom
<input type="checkbox"/>	Støy
<input type="checkbox"/>	Marin grense
<input type="checkbox"/>	Radon
Vurdering/merknad:	
Verneinteresser i området:	
Høgspenning:	
H740_4 høgspenningsanlegg – kommunen legg til grunn at eigedommen ikkje blir berørt av omsynssoona.	
Privatretslege tilhøve:	

Visuelle kvalitetar
I § 29-2 i pbl. står det: "Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønne innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets

bygde og naturlige omgivelser og plassering".	
<input type="checkbox"/>	Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	

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	
Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaksklasse 1
<input type="checkbox"/>	Tiltaksklasse 2
<input type="checkbox"/>	Tiltaksklasse 3
Nabotilhøve	
<input checked="" type="checkbox"/>	Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.
Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:	
<input type="checkbox"/>	Det er sett anna byggegrense i plan
<input type="checkbox"/>	Det vert søkt om dispensasjon
<input type="checkbox"/>	Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b
<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
Situasjonsplan/utomhusplan	
Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.	
Krav til innhald er til dømes:	
<ul style="list-style-type: none"> • 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, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.	
Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:	

<input checked="" type="checkbox"/>	Fasadar og planløsning før endring
<input checked="" type="checkbox"/>	Fasadar og planløsning etter endring, der endringar er tydeleg markert
Vurdering/merknad:	
Krava i TEK17 for bustad må vere tilfredsstillt. Det må søkjast om fråvik dersom krava ikkje vert oppfylt. Ved evt. søknad om fråvik er det ansvarlig søker som har ansvaret for å identifisere og avgrense tiltaket, fastsette hvilke krav som gjelder og om vilkårene for unntak er oppfylte.	

Uavhengig kontroll	
<input type="checkbox"/>	Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2
<input type="checkbox"/>	Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3
Ansvarleg søkjar må vurdere om det skal krevast 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.	
<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 Havnevesen
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet
<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
<input type="checkbox"/>	Lufffartstilsynet
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen/Vestland fylkeskommune
<input checked="" type="checkbox"/>	Statsforvaltaren
<input type="checkbox"/>	Anna
Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar

Det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsel til Vestland fylkeskommune. Dette kan avklarast før det vert sendt inn søknad om dispensasjon og tiltak til kommunen.

Det er mogleg å først søke dispensasjon og få avklart desse, og deretter søke om bruksendring om ein får dispensasjon. Det kan då vere lurt å skrive i eit følgebrev at ein ynskjer å først få avklart dispensasjonen og deretter tiltaket.

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:

Andreas Sagstad Berg	Drageneset 43	5919	FREKHAUG
Navar Takst Og Eiendom As	Bustølvegen 40	5919	FREKHAUG
Regine Sagstad Berg	Drageneset 43	5919	FREKHAUG