

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 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: 119/5
Tiltakshavar	Bart Lesaffre
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Teams
Møtedato	11.06.2021, kl. 09:00 – 10:00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Bart Lesaffre - Alverland Bente Getz - Alverland Anne Lise Molvik – Alver kommune Are Frøysland Grande – Alver kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Søkjar har sendt inn ein projektskisse knytt til tiltaket. Denne ligg i saka og er ikkje gjengjeve i referatet. Oppføring av brakker knytt til overnatting og prosjekt på garden i den vidare drifta.
---	--

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 uteoppfallsareal
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: ☐ Fasadar og planløyising før endring ☐ Fasadar og planløyising 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	<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 – Fylkesmannen</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> </table>	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket
☐	Arbeidstilsynet																
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																
☐	Brannvesen																
☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																
☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen																
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																

vedtak etter det aktuelle lovverk.	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	☐	Kyrkjeleg styresmakt
	☐	Luffartstilsynet
	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen
	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	☐	Sivilforsvaret
	☒	Vegstyresmakt – Kommunal
	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	☒	Statsforvaltaren i Vestland
	Søklar 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	KDP: Lindås 2019 - 2031
Føremål	LNF-føremål
Planføresegner	☐ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: ☐ 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 nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner:
--	--

Vurdering/merknad:	Kommunens vurdering er at det ikkje er den store skilnaden mellom eit «normalt» sameige i form av rekkehus eller liknande og planlagt tiltaket. Basert på den dokumentasjonen kommunen har i dag, er kommunens vurdering at oppføring av bygg nr. 2, 5 og 6 må dette eventuelt takast inn rullering av kommuneplanen for Alver kommune med eigne føresegner for dette delområdet. Eventuelt kan dykk søkja om dispensasjon frå gjeldande kommunedelplan. Det er mogleg å søkja om dispensasjon for «rammene» knytt til tiltaka, gjerne med ein prioritering av tiltaka. Det er naudsynt med ein god grunngjeving knytt til ynskja dispensasjon for tiltaket. Kommunen anbefala at ein gjennom ein dispensasjon avklarar rammene, og deretter kjem med ein byggesøknad i neste omgang. I førehandskonferansen opplyser tiltakshavar at «Jølstrahuset» (hus nr. 6) er prioritering for oppføring. Dette ligg allereie på garden og er klar for oppføring. Når det gjeld dei bygga dykk ynskjer å føre opp, gjere kommunen merksam på at tekniske krav for nybygg gjeld fullt ut. Søknadsplikten kan også gjere seg gjeldande om ein går inn i berande konstruksjon under restaurering av eksisterande våningshus. Tiltakshavar ynskjer å føre opp brakke i ein kortare periode der dei skal byggja opp gardsområdet. Tidshorisonten er litt usikker, men ein legg til grunn at det er fram til bustadbygga er ført opp. Kommunen legg til grunn at oppføring av mellombels brakke er eit søknadspliktig tiltak. I søknaden om dispensasjon for tiltakets ramme, kan ein med fordel ta med dette som eit punkt og at dette er knytt til gjeldande prosjekt. Og at tiltaket er naudsynt sida eksisterande våningshus ikkje er mogleg å bu i.
---------------------------	--

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☐ Offentleg vatn ☒ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen 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 offentlig 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:	Tiltakshavar opplyser at dei har privat borehol. Ynskja løysning for avlaup må avklarast med Miljø og tilsyn v/Hogne Askeland. Før kommunen kan gje byggjeløyve, så trengs det eit eige løyve etter forureiningsloven.
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 opplyst at det er etablert landbruksveg fram til aktuelle eigedom. Det må gjerast ein konkret vurdering om landbruksvegen kan nyttast til tilkomstveg til eigedommen men den framtidige tiltenkte bruken. Det må også dokumenterast at tilkomstvegen er sikra jf. plan- og bygningslova § 27-4. Utvida bruk av avkøyrsløp til offentleg veg. For søknad sjå her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/veg/avkoyring-fra-kommunal-veg/

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>". ☒ Generelle krav i plan- og bygningslova § 29-2 om visuelle kvaliteter.
Vurdering/merknad:	Kommunen gjer merksam på at planen ikkje har eigne bestemmelser til visuelle kvaliteter. Men dei generelle krava i plan- og bygningslova § 29-4 gjere seg gjeldande.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	
Høgspenning	

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 problemstillinger	Dei spørsmåla som tiltakshavar hadde, er svart ut i førehandskonferansen. Kommunen gjere for ordens skyld merksam på at det ikkje er mogleg å være sjølvbyggjar for riving av tiltak. Tiltakshavar ynskjer å gå i gang med bygging av bygg nr 3. Bygget skal innehalde våtrom og kjøkken fasilitetar. For tiltak som ikkje er søknadspliktig, er det ikkje mogleg å nytta til opphaldsrom (for eksempel kjøkken, våtrom etc.). For dette tiltaket er det naudsynt med søknad om mellombels dispensasjon og ansvarleg søkjar. Ein kan med fordel nytta same argumentasjon som ved brakkene, at dette er eit mellombels tiltak i prosessen med å restaurere eksisterande våningshus. For bygg nr 5 er det naudsynt med eit godkjent rivingsløyve. Vi gjer merksam på at dette må søkjast om som eit eige tiltak. Søknaden skal på høyring til lokal og regional kulturminnemynde.
---	---

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:
 Alver kommune
 V/Plan og byggesak
 Postboks 4
 5906 Frekhaug

Elektronisk
post@alver.kommune.no