



Nordmarka Os As  
Aurdalslia 85  
5253 SANDSLI

Dykkar ref.

Vår ref.  
24/20553-3Dato:  
09.12.2024**GBNR 29/89 - Referat frå førehandskonferanse**

Tiltak: Oppføring av tremannsbustad  
Byggjestad: Gbnr: 29/89  
Tiltakshavar: Børge Hirth Moberg  
Ansvarleg søkjar: Nordmarka Os As  
Møtestad: Øygarden rådhus, Straume  
Møtedato/ tid: 05.12.2024 / 12.00-13.00  
Tilstade: Ansvarleg søkjar - Nordmarka Os AS v/Børge Moberg  
Øygarden kommune - Byggesak v/Martin Eilertsen, Norstein  
Gjengedal

<b>Søklar si orientering om tiltaket</b>	Ynskjer å bygge ein 3-mannsbustad, tilsvarande den som er bygget på Fjæreidpollen nr 5. Rekkehus med 3 bustader.
--	--

<b>Planstatus</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid
	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Konesjonsområde
	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod
	<input type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Anna
<b>Plannamn</b>	Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026): planID: 4626_124620130020 (KPA)	
<b>Føremål</b>	LNF – område der spreidd bustadbygging er tillate	

**Besøksadresse**  
Øygarden rådhus  
Foldnesvegen 1  
5354 STRAUME

**Postadresse**  
Ternholmvegen 2  
5337 RONG

**Kontonummer**  
1506.24.29981  
**Organisasjonsnummer**  
922 53 0890

**E post**  
[postmottak@oygarden.kommune.no](mailto:postmottak@oygarden.kommune.no)  
**Telefon**  
56 16 00 00

<b>Planføresegner</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Sone i kommuneplan: 3. <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og berekningsmåte: 20% - BYA, jf KPA føresegn 40 f) nr. 1. <input checked="" type="checkbox"/> Krav til utomhusareal: 250 m <sup>2</sup> per bustadeining, jf. KPA føresegn 40 f) nr. 3. <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense mot sjø: Funksjonell strandsone, sjå plankart, jf. KPA føresegn 40 b). <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense mot vassdrag: Byggegrense mot vassdrag er 30 meter, jf. KPA føresegn 23 c). <input checked="" type="checkbox"/> Krav til bustadtype: Bustadhus med inntil 2 bustadeiningar, jf. KPA føresegn 40 c). <input checked="" type="checkbox"/> Kulturminne og kulturmiljø: Steingardar skal ikkje byggast ned eller fjernast, jf. KPA føresegn 19 c). <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terrengbearbeiding: Sjå KPA føresegn 18 om Estetikk og landskap.
-----------------------	--

<b>Dispensasjon</b>	<p>Dette tiltaket krav dispensasjon frå:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Planer: KPA føresegn 23 c): Byggegrense mot vassdrag <input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Veglova § 29: Byggegrense mot kommunal veg. <p>Plan- og bygningsloven § 19-2, andre ledd:</p> <p><i>“Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.”</i></p> <p>Søknad om dispensasjon kan godkjennast dersom vilkåra i § 19-2 er oppfylt.</p>
---------------------	--

<b>Sakstype</b>	<input type="checkbox"/> Tiltak kan utførast av tiltakshavar, jf. pbl. § 20-4 <input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-2 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert behandla etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6
-----------------	---

<b>Ansvarsforhold/kontroll</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaket må fremjast av ansvarleg søkjar, jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltaket er søknadspiktig etter pbl. § 20-3, men det kan vurderast om tiltakshavar kan stå ansvarleg sjølv (som sjølvbyggjar). Gjeld eigen bustad/fritidsbustad.
--------------------------------	--

	<input checked="" type="checkbox"/> Det vert stilt krav til uavhengig kontroll i tiltaket. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll: Sjå SAK10 § 14-2.  <b>NB!</b> Ved søknad om oppføring av nye tiltak, skal det ligge føre ansvarsrett for overvasshandtering.
<b>Naboforhold</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuarar skal varslast, jf. pbl. § 21-3 <input type="checkbox"/> Tiltaket vil kome nærmare nabogrensa enn 4 meter, jf. pbl. § 29-4 <input type="checkbox"/> Det vil vere naudsynt med samtykke frå nabo
<b>Vatn, avlaup og overvatn</b>	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avlaup <input type="checkbox"/> Overvasssystem <input type="checkbox"/> Privat vatn <input type="checkbox"/> Privat avlaup <input type="checkbox"/> Terreng
	<p>Ved privat avlaup må det søkjast om utsleppsløyve dersom det ikkje ligg føre. Ved privat vatn må tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet dokumenterast.</p> <p>Ved tilkopling til offentleg vass- og avlaupsanlegg må førehandstilsegn frå ØYVAR AS leggest ved søknad.</p> <p>Private vass- og avlaupsleidningar og tilknytingspunkt til offentleg leidning må teiknast inn på situasjonskart som følgjer vedlagt søknad om sanitærmelding (søknad om tilknytning til offentleg nett) og evt. utsleppssøknad.</p> <p>Ved søknad om oppføring av nye tiltak, skal det ligge føre ansvarsrett for overvasshandtering.</p> <p>Ved oppføring av bygning er det krav om dokumentasjon om sikra rett til avleiing av grunn- og drensvatn, jf. pbl. § 27-2 femte ledd. Situasjonskart må vise avleiing av overvatn og flaumvegar for overvatn, jf. SAK 10 § 5-4 første ledd bokstav j.</p>
<b>Tilkomst</b>	<input type="checkbox"/> Behov for tinglyst vegrett <input type="checkbox"/> Tilkomst i medhald av reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Avkøyrsløyve
<b>Visuelle kvalitetar</b>	<p>Alle tiltak skal prosjekterast og utførast slik at det etter kommunen sitt skjønn har gode visuelle kvalitetar både i seg sjølv og i forhold til funksjon og bygde og naturlege omgjevnader og plassering, jf. pbl. § 29-2.</p> <input checked="" type="checkbox"/> Tilråding er formidla, sjå viktige forhold under <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i planføresegner

	Viktige forhold: Sjå KPA føresegn 18.
<b>Situasjonsplan / utomhusplan</b>	Parkering, utomhusareal, avfallsbeholdarar, ev. planting, lyssetting, reklameskilt, frisiktsoner, leikeplassar m.v.
<b>Universell utforming</b>	Føresegnene legg til grunn at bygningar, uteareal, tilkomst og planløyisingar skal ivaretakast på ein god måte ved all planlegging. Forskriftskrav skal ivaretakast.
<b>Andre forhold</b> (avstand til veg, VA-leidningar og høgspent, grunn og miljøforhold, radon, ras, flom, støy, overvatn, trafikkforhold, RPR, verneinteresser, heftingar, utvalte naturtypar osv.)	<p>Det følgjer av KPA føresegn 40 c) at bustadtypen innanfor LNF-spreidd skal vera bustadhus med inntil to bustadeiningar. Oppføring av bustadhus med 3 bustadeiningar i rekke er soleis i strid med KPA føresegn 40 c). Vi er ikkje kjent med at det er gjeve dispensasjon frå dette kravet tidlegare. De bør tilpasse tiltaket i samsvar med føresegn 40 c). Utbyggingsmønster i LNF-spreidd er skildra i planskildring til KPA kap. 5.6.7 side 57-58</p> <p>Ut frå flyfoto ser det ut som det er ein gamal steingard i eigedomsgrense mot gbnr. 29/40. Vi viser til KPA føresegn 19 c): «<i>Gamle ferdseisveggar, steingardar, grensesteinar og liknande skal ikkje byggast ned eller fjernast, men bevarast som historiefortellande element for ettertida.</i>» Fjerning av steingard vil vere avhengig av dispensasjon frå KPA føresegn 19 c).</p> <p>Eigedomen grensar mot kommunal veg. Det følgjer av veglova § 29 at det er 15 meter byggegrense frå vegmidte ved kommunal veg. Søknad om dispensasjon frå byggegrense mot kommunal veg, jf. veglova § 29, rettast til kommunen ved avdeling for samferdsle.</p> <p>Dokumentasjonskrav til byggesøknad går fram av SAK10 § 5-4. De må m.a. dokumentere rettar for veg, vatn og avløp. Søknad om avkøyringsløyve frå kommunal veg rettast til kommunen ved avdeling av samferdsle. Skal tilkomstveg over privat eigedom må rett til dette dokumenterast. Ved tilknytning til offentleg vatn og avløp søker de ØYVAR AS om førehandstilsegn for tilkopling. Skal de kople til private VA-anlegg må rettar for tilkopling dokumenterast.</p> <p>Per i dag er det 6 ledige bustadeiningar i byggekvote for Fjæreide og Morland.</p> <p>I NIBIO gardskart er eigedom gbnr. 29/89 registrert med produktiv skog. Etter avklaring med avdeling for landbruk vil</p>

	det ikkje vere naudsynt med omdisponering av produktiv skog til bustadtomt.
--	---

<b>Uttale/godkjenning frå andre styresmakter, jf. pbl. § 21-5 og SAK § 6-2</b>	<input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet <input type="checkbox"/> Øygarden brann og redning <input type="checkbox"/> Forureiningsstyresmakt - Kommunal <input type="checkbox"/> Forureiningsstyresmakt - Statsforvaltaren <input type="checkbox"/> Friluftsstyresmakt - Kommunal <input type="checkbox"/> Bergen Havn <input type="checkbox"/> Kystverket <input type="checkbox"/> Sjøfartsmuseet <input checked="" type="checkbox"/> Kulturmynde – Kultursjefen i Øygarden Kommune <input type="checkbox"/> Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste <input type="checkbox"/> Mattilsynet <input type="checkbox"/> Jordlovsstyresmakt - Kommunal <input type="checkbox"/> Luftfartsstyresmakt - Avinor <input type="checkbox"/> BKK <input type="checkbox"/> Vestland Fylkeskommune <input type="checkbox"/> Statsforvaltaren i Vestland <input type="checkbox"/> Sivilforsvaret <input checked="" type="checkbox"/> Vegstyresmakt – Samferdsle og trafikktryggleik <input type="checkbox"/> Vegstyresmakt - Statens vegvesen <input type="checkbox"/> Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune <input type="checkbox"/> Anna  <i>Søkar kan sjølv leggje saka fram for andre styresmakter</i>
--	--

<b>Det er gjeve informasjon om</b>	<input type="checkbox"/> Saksgang etter plan- og bygningsloven <input checked="" type="checkbox"/> Aktuelle føresetnader for prosjektering <input checked="" type="checkbox"/> Krav til søknadsdokumentasjon, jf. SAK10 kap. 5 <input type="checkbox"/> Kommunen sin informasjon på internett <input type="checkbox"/> Gebyrregulativ <input type="checkbox"/> At søknaden vert tilrådd sendt inn elektronisk
------------------------------------	--

<b>Eventuelt / uavklarte forhold</b>	
--------------------------------------	--

**Det vert gjort merksam på at førehandskonferansen berre har karakter som gjensidig orientering, og den gjev ikkje nokon av partane rettar i den seinare saksbehandlinga.**

Nabomerknad, uttale frå offentlege styresmakter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenga saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal leggjast ved eventuell byggesøknad som seinare vert innsendt.

Faktura vert ettersendt tiltakshavar.

Vi ber om at De ved all kontakt med oss gjev opp saka sitt referansenr 24/20553 .

Med helsing

Norstein Gjengedal  
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent, og krev difor ingen signatur

**Kopi:**

Børge Hirth Moberg

Sollia 26

5209

OS