ALVER
KOMMUNE

Bygg Engros AS / Drømmehytten
Geir Lekve
Opstadveien 10
4331 ÅLGÅRD

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Are Frøysland Grande	18.12.2020
Vår: 20/18334 - 20/76230	are.froysland.grande@alver.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 89/21 Haugsmyr

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: 89/21

Tiltakshavar	Torunn Keilegavlen Friis
Ansvarleg søkjar	Bygg Engros AS / Drømmehytten
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	07.12.2020, kl. 09:00 – 10:00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Geir Lekve – Drømmehytten AS Harald Schrøder Friis – tiltakshavar Torunn Keilegavlen Friis - tiltakshavar Anne Lise Molvik – Alver kommune Are F. Grande – Alver kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Søkjar har ved bestilling av førehandskonferanse opplyst fylgjande; Tiltakshavar ynskjer å nytta tomta til fritidsbustad. Før tiltakshavar kjøper tomta ynskjer han å få avklart om det er mogleg å byggje på tomta. Opplysningar om fritidsbustad: • Høgde: 5,39m • Breidde: 6,4 m • Lengde: 9,4 m • Areal: grunnflate: 54,8 kvadrat. • Terrasse: 13,3 kvadrat. • Fasaden med mest/størst vindauge skal vende mot sjøen. Opplysningar om veg, vatn og avløp: • Det er veg fram til tomt. • Kommunalt vatn like ved tomt, som noverande eigar alt har betalt seg inn i. • Kloakk - eksisterer felles minirenseanlegg i lag med to andre hytter, som noverande eigar har betalt seg inn i.

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	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forurensningsstyresmakt – Kommunal ☐ Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen

ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	☐ 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 ☒ Fylkesmannen i Vestland 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 Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden
Føremål	Fritidsbustad
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: BYA 20 %. BRA 120 m^2. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: gesims maks 6 m og mønehøgde 9 m. Målt frå planert terreng. ☒ Byggegrense/byggelinje: byggegrense går i forkant av eigedommen i grenselinja. ☐ 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: Krav om reguleringsplan for utbygging. ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Det er knytt eit plankrav til alle fritidseigedommar som ikkje er utbygd. Det er naturlegvis mogleg å søkja om dispensasjon frå plankravet. Søknaden om dispensasjon kan fremmast før dykk overtek eigedommen. I så tilfelle er det naudsynt med fullmakt frå eigar.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ 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 tilknyting til offentleg 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:	Det er gjeve utsleppsløyve og løyve til etablering i vedtak datert 22.09.2009 (vår ref 2009/777 – 20978/2009). Kommunen finn ikkje i sakssystemet at det er søkt om ferdigattest for tiltaket. Men utfrå dei opplysningane vi har, er anlegget ferdig bygd.

	Det må søkjast om ferdigattest for eksisterande anlegg.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 89/6 og 89/26. ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Det er tilkomst frå privat veg som er knytt til offentleg veg. Det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsle og det må liggja føre avtale om vegrett.

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".*
Vurdering/merknad:	I gjeldande kommunedelplan er det lagt opp til eit plankrav. Aktuelle visuelle kvalitetar blir difor avklart i ein reguleringsplan. Elles gjeld dei krava som er stilt i pbl 29-2.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☒ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Eigedommen ligg under marin grense. Trygg byggegrunn må dokumenterast i tråd med plan- og bygningslova § 28-1 og 29-5.
Verneinteresser i området	Sjøområdet nedanfor eigedommen er omfatta av Lurefjorden og Lindåsosane marine verneplan.
Høgspentline	
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	Spørsmål stilt ved førehandskonferansen er svart ut i referatet over. Tiltakshavar ynskjer å søke om dispensasjon frå plankravet først. Avtale om vegrett og VA-anlegg fylgjer med søknad.

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:	Elektronisk
Alver kommune	post@alver.kommune.no
V/Plan og byggesak	
Postboks 4	
5906 Frekhaug	

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik	Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar	Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
Utsleppsløyve og løyve til utføring av avløpsanlegg - gbnr 8921 og 22 Haugsmyra (L)(283525)

Mottakarar:

Bygg Engros AS / Drømmehytten	Opstadveien 10	4331	ÅLGÅRD
Harald Schrøder Friis	Landmarksvegen 64	5440	MOSTERHAMN
Torunn Keilegavlen Friis	Landmarksvegen 64	5440	MOSTERHAMN