



Karen Sofie og Jan Kaare Aasmyr
Naustdalslia 5a
5915 HJELMÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10547

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
25.02.2022

Referat frå førehandskonferanse – gbnr 195/34 – Leiknes

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 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: 195/34
Tiltakshavar	Karen Sofie Aasmyr Jan Kåre Aasmyr
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Møte på Teams
Møtedato	24.02.2022, kl. 14.00

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Karen Sofie og Jan Kåre Aasmyr, tiltakshavar. Mette Robertsen og Ingrid Bjørge Pedersen, Alver kommune
--	---

Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Formål med møte: Avklare muligheter og veien vidare for å fullføre påbegynt arbeid ved Leknesvegen 15. Se på felles løsninger opp mot problemstillinger.</p> <p>Formål til utbygger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ferdigstille bolig på tomt og fullføre påbegynt arbeid. • Endring fra fritidsbolig til enebolig, som ved sist boligsøknad. • Enebolig med garasje, ferdigstille nøst, opparbeide hage og dekke igjen sår i uferdig byggeprosess. • Hustype: Fortrinnsvis flatt tak for å ikke ta utsikt fra nabo, mulig skrått tak. • Størrelse: <=200 kmv (+20) eks garasje, 6-8 meter mønehøyde • Plassering: min 4 meter fra grense. Garasje min 1 meter fra grense.
---	---

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	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> 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	<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 eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input checked="" 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

	<ul style="list-style-type: none"> • Vise avstand til midtline til offentlig veg • Vise murar/terrenginngrep uteoppfallsareal
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.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</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 vedtak etter det aktuelle lovverk.</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 type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt – 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> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt – Mattilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luffartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Anna. Statsforvaltaren, Fylkeskommunen, mogleg NVE, Alver kommune,- plan og analyse, Alver kommune Samferdsel,- VA og veg, og Fylkeskommunen.</td></tr> </table> <p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	<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"/>	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. Statsforvaltaren, Fylkeskommunen, mogleg NVE, Alver kommune,- plan og analyse, Alver kommune Samferdsel,- VA og veg, og Fylkeskommunen.
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																						
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen																																						
<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"/>	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. Statsforvaltaren, Fylkeskommunen, mogleg NVE, Alver kommune,- plan og analyse, Alver kommune Samferdsel,- VA og veg, og Fylkeskommunen.																																						


Plangrunnlag									
Planstatus	<table> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan</td> <td><input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Reguleringsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Områderegulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> </table>	<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 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"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Kommuneplan for Lindås 2019 – 2031. Plan- ID nr. 1263-201805
Føremål	Fritidsbusetnad
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Føresegn 3.1.2. Fritidsbustad: BYA: 25%, BRA.150M2 Føresegn 3.1.1 Bustadføremål: BYA: 30 %/, BRA: 400m2 <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrense i KP, (gjelder området) <input type="checkbox"/> Frisiktzone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Det skal leggest vekt på god terrengtilpassing. Dette inneber minimale terrenginngrep med liten bruk av skjeringar, fyllingar og murar. <input checked="" type="checkbox"/> Anna: MUA: (Bustadføremål) 200m2 per. hovudbueining for privat leik og opphald. Skal ikkje vere brattare enn 1:3, og ikkje smalare enn 10 m. Brattare eller smalare areal må ha særskilde kvalitetar. Parkering: (Bustadføremål) Einebustad/ 2 plassar. Parkeringsplass og garasje må vera utforma slik at bil kan snu på eigen grunn.
Rekkjefølgjekrav	NEI
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan for følgjande føremål/føresegner: 1. Arealføremål 2. Byggegrense
---	---

	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	<p>1. Dispensasjon arealføremål: (Føremålet er byggeområde for fritidsbustad med uthus, infrastruktur og uteareal). Gjeld for oppføring av både bustad, og naust.</p> <p>2. Dispensasjon frå byggegrense. Gjelder alle tiltak på eigendommen.</p> <p>Sjå oppsummering for endeleg vurdering kytt til KP punkt 2.2</p>

Infrastruktur											
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%;"><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"/> Overvasshandterin g</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigendommen 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 tilknytning til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> <td></td> </tr> </table>	<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"/> Overvasshandterin g	<input type="checkbox"/> Terreng	<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre		<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag	
<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"/> Overvasshandterin g	<input type="checkbox"/> Terreng										
<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre											
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag											
Vurdering/merknad:	<p>Det skal primært vera felles løysningar for eit område.</p> <p>AVLØP: Dersom det er slamavskiljar i området, er det ønskeleg at nye tiltak koplar seg på dette anlegget framfor å etablere et nytt. Kapasitet må dokumenterast ved søknad. Dokumentasjon på bruksrett må vedleggast søknad.</p> <p>VATN: Det går fram av innsendt dokumentasjon at eigendommen skal kople seg på eksisterande vann leidning i omr. Dokumentasjon på bruksrett må sendes inn ved søknad. Ved søknad må det også dokumenterast at det er tilstrekkeleg kapasitet.</p> <p>Dersom borehol? Har vatn kjelda tilstrekkeleg kapasitet, og er den hygienisk tilfredsstillande? Må avklarast med kommunen.</p>										

Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <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 checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	<p>Eigedommen har tinglyst vegrett over gbnr 195/6. Vegen er allereie opparbeida, og tatt i bruk. Avkøyrsløse til Fylkesveg 391, Leiknes.</p>  <p>Oversiktsbilete syner veg.</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ras <input checked="" type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input checked="" type="checkbox"/> Radon <p>KP 2.6.2. Omsyn til havstigning og stormflo: Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tar skade av havnivåstigning og høg vasstand. Bygning som ikkje er sikra mot flo skal som hovudregel plasserast 2,5 meter over 0-vasstand. Ved lågare plassering skal det dokumenterast gjennom springflo- og flaum analyser at plasseringa er forsvarleg. Endeleg vurdering vil bli gjort knytt til søknad.</p>

	Radon må dokumenterast før igangsetting.
Verneinteresser i området	NEI
Høgspenline	NEI
Privatretslege 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/ andre tilhøve	<p>Administrasjonens vurdering er at tiltak på eigendommen strider mot formål (fritidsbustad) i kommuneplanen, og kjem derfor inn under punkt 2.2 som gjeld krav om reguleringsplan (PBL. § 11-9, NR. 1)</p> <p>Det må søkjast om rivingsløyve knytt til oppføring av ny bustad.</p> <p>Spørsmål med omsyn til plassering av byggegrense i plankartet; Den er plassert over fritidseigedommane. I arbeidet med ny kommuneplan ble byggegrensen lagt i bustadområdet primært i staden for, og utanfor området for fritidsbustad.</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