



Eiendomsvurdering AS  
Vågslien 61  
5113 TERTNES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/2559 - 22/29221

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
25.04.2022

## Referat frå førehandskonferanse - gbnr 134/78 Hilland

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.


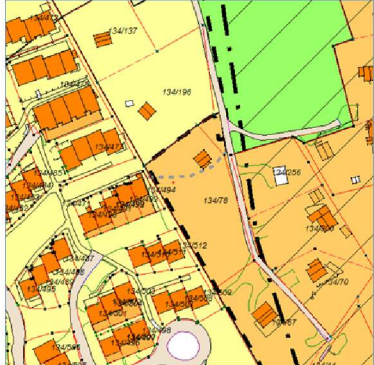
Orienteringa er gjeve på bakgrunn av dei opplysningane som er sendt inn i forkant og/eller lagt fram i møte. Vi gjer merksam på at endring i plangrunnlag, merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre tid 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.

<b>Tiltak</b>	Mogleg utnytting av gbnr 134/78 til bustadføre mål
<b>Tiltakshavar/heimelshavar</b>	Eiendomsvurdering AS
<b>Ansvarleg søkjar</b>	
<b>Møtestad</b>	Kommunehuset på Frekhaug
<b>Møtedato</b>	21.04.2022, kl. 14.00
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Terje Gjeldvik frå Eiendomsvurdering AS Bjarte Guterud frå Eiendomsallianse AS Frå Alver kommune byggesaksavd.: Ingrid Bjørge Pedersen og Anne Lise Molvik

<b>Tiltak</b>	<p>Førespurnaden gjeld utbygging av egedomen gbnr 134/78 til bustadføremål. Tiltakshavar vil gjerne ha avklart moglegheiter og saksgang, jf. telefonsamtale 19.04.2022.</p> 												
<b>Plangrunnlag</b>													
<b>Planstatus</b>	<table border="0"> <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> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Uregulert</td> <td><input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter</td> <td><input type="checkbox"/> Anna</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"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan	<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Anna
<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"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan												
<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Anna												
<b>Planstatus</b>	<p>Egedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen er definert som byggeområde for fritidsbustadar.</p> <p>Lenke til plankart: <a href="#">KDP Kn-AlvStraum 2019 Presentasjonsvindu.gws (alver.kommune.no)</a></p> <p>Lenke til føresegner: <a href="#">kdp foresegner-og-retningsliner vedtatt 15102019.pdf (alver.kommune.no)</a></p> <p>Lenke til informasjon om ny kommuneplan for Alver kommune <a href="#">Alver kommune - Kommunale planar i prosess</a></p>												
<b>Plankart</b>													

<p><b>Planføresegner</b></p> <p>(Vi har gått gjennom aktuelle generelle føresegner og føresegner knytt til byggeområda for bustadar. Desse vil vera førande for behandling av evt. dispensasjon og søknad om løyve til bustadføremål og ved eventuell utarbeiding av reguleringsplan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 30 %. Bruksareal (BRA) skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>.</li> <li><input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa mot sjø ligg i plankartet.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Anna: <ul style="list-style-type: none"> <li>2.2: Krav til utarbeiding av reguleringsplan</li> <li>2.4.2: Krav til vegbreidde på minst 3 meter, stigning skal ikkje vera på meir enn 1:8. Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillast dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett til offentlege vegar.</li> <li>2.6.4: Krav til uteopphaldsareal. Kvalitetskrav og minsteareal. Einebustadar skal ha 200 m<sup>2</sup> MUA per hovudeining for privat leik og opphald.</li> <li>2.6.5 Krav til parkering Einebustadar skal ha 2 parkeringsplassar. Kvar parkeringsplass skal reknast med i BRA og BYA med 18 m<sup>2</sup> per plass.</li> <li>2.7: Miljøkvalitet, estetikk og natur</li> <li>2.9: Forhold som skal avklarast og synleggjerast i reguleringsarbeid</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Rekkjefølgjekrav</b></p>	<p>Ingen rekkjefølgjekrav nedfelt i gjeldande kommunedelplan for dette området spesielt. Vi vil likevel opplysa om at det er sett rekkjefølgjekrav til etablering av rundkøyring i kryss på fylkesvegen før utbygging av byggeområda som er omfatta av reguleringsplanen Vindkallen, planid. 1263-09062006, og Haghaugen, planid. 1263-06012006, som ligg i nærområdet.</p> <p>2.5 rekkjefølgjekrav Løyve til igangsetting vert ikkje gjeve før teknisk plan for veg, vatn og avløp og utomhusplan er godkjent av kommunen/aktuell vegstyresmakt. Gjeld i regulerte område eller der det er krav om det ved handsaming av søknad.</p>
<p><b>Dispensasjon</b></p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Arealføremålet byggeområde for fritidsbustadar Krav til utarbeiding av reguleringsplan, jf. føresegn 2.1.</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: § 1-8 – det generelle byggeforbodet langs sjø og vassdrag i den grad eit tiltak bryt byggegrensa som ligg i plankartet</li> <li><input type="checkbox"/> Forskrifter:</li> <li><input type="checkbox"/> Vedtekter:</li> </ul>

<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Oppføring av bustad/bustadar på eigedomen er i strid med arealføremålet byggeområde for fritidsbustadar i gjeldande plan. I alle byggeområda er det eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan før nye tiltak kan godkjennast. Oppføring av bustad/bustadar på eigedomen fell ikkje inn under unntaka frå krav til reguleringsplan i føresegn 2.2.1.</p> <p>Storparten av eigedomen ligg plassert i strid med byggegrensa mot sjø.</p> <p>Utnytting av eigedomen gbnr 134/78 til bustadføremål vil krevja dispensasjon frå arealføremål, plankrav og byggegrense mot sjø.</p> <p>Utfallet av ei dispensasjonssak er usikker. Tiltaket vil ikkje vera i samsvar med plangrunnlaget. I tillegg er det store bustadreservar i området, både i regulerte og uregulerte område.</p> <p>Dersom det er aktuelt med konsentrert bustadbygging må det utarbeidast reguleringsplan. Då regulering til bustadføremål er i strid med overordna plan må eit planinitiativ avklarast politisk. Tiltakshavar ber risiko heilt fram til vedtatt plan.</p> <p>Utbygging av eigedomen til bustadføremål bør skje i samsvar med gjeldande plangrunnlag. Vi tilrår derfor at ein søker endra arealføremålet gjennom arealdelen til kommuneplanen som no er i gang. Det vil verta opna for innspel til denne i løpet av våren/ sommaren.</p>
---------------------------	---

### Infrastruktur

Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandterin</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen skal handterast.</p> <p>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.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandterin	<input type="checkbox"/> Terreng	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn								
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp								
<input type="checkbox"/> Overvasshandterin	<input type="checkbox"/> Terreng								
<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre									
<input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									

<b>Tilkomst</b>	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</li>   <li><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	Det må søkjast om tilknytning til offentleg vass- og avløpsanlegg, og det må søkjast om avkjøringsløyve til kommunal veg.  Ved krav om utarbeiding av tekniske planar for veg, vatn og avløp må desse utarbeidast i samarbeid med kommunen si avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning.
<b>Andre tilhøve</b>	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon
<b>Verneinteresser i området</b>	Ingen kjende verneinteresser som råkar eigedomen direkte. Kulturmiljø indre farleia ligg aust for eigedomen, sjå plankart.
<b>Privatrettslege forhold</b>	Privatrettslege forhold, t.d., rett til framføring av veg, vatn og avløp må dokumenterast.
<b>Avstand til kommunalt leidningsnett</b>	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	<p>Utnytting av eigedomen gbnr 134/78 til bustadføremål er ikkje i samsvar med plan, og vil krevja dispensasjon frå arealføremål, plankrav og byggegrense mot sjø.</p> <p>Utfallet av ei dispensasjonssak er usikker. Tiltaket vil ikkje vera i samsvar med plangrunnlaget. I tillegg er det store bustadreservar i området, både i regulerte og uregulerte område.</p> <p>Dersom det er aktuelt med konsentrert bustadbygging må det utarbeidast reguleringsplan. Då dette er i strid med overordna plan må eit planinitiativ avklarast politisk. Tiltakshavar ber risiko heilt fram til vedtatt plan.</p> <p>Utbygging av eigedomen til bustadføremål bør skje i samsvar med gjeldande plangrunnlag. Vi tilrår derfor at ein søker endra arealføremålet gjennom arealdelen til kommuneplanen som no er i gang. Det vil verta opna for innspel til denne i løpet av våren/ sommaren.</p>
---	---

Søknad om løyve til tiltak skal sendast til:

Per post:

Alver kommune

V/Plan og byggesak

Postboks 4

5906 Frekhaug

Elektronisk

[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Med vennleg helsing

Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande

Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik

Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Eiendomsvurdering AS

Vågslien 61

5113

TERTNES