ALVER
KOMMUNE

Stig Are Bergetun
Slettevikvegen 40
5124 MORVIK

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Lars Ottar Sagstad	06.07.2022
Vår: 22/4193 - 22/53591	lars.ottar.sagstad@alver.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 233/162

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	Gbnr: 233/162
Tiltakshavar	Stig Are Bergetun
Ansvarleg søkjar	Smartcon As
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	30.06.2022, kl.13-14
Til stades i møtet frå	Stig Arne Bergetun, Helge Løset

kunde og kommune	Einar Aase (Alver kommune, Lars Ottar Sagstad (Alver kommune)

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Tomtene er ferdig planert med ferdigattest. Ønske om å bygge tomannsbustad på 2 tomter

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 Avstandskrav er 4 meter til nabo, det må leggast ved samtykke frå nabo ved plassering nærare. Alternativt kan det søkast dispensasjon pbl §29-4

<table>
<tr><td>Situasjonsplan/ utomhusplan</td><td>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</td></tr>
<tr><td>Teikningar</td><td>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</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Uavhengig kontroll</td><td>☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2
☐ Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.
Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:

- Våtrom</td></tr>
<tr><td>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 vedtak etter det aktuelle lovverk.</td><td>
<table>
<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 – Statsforvaltaren</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>
<tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Luftfartstilsynet</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Sivilforsvaret</td></tr>
<tr><td>☒</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr>
<tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr>
<tr><td>☒</td><td>Anna Eventuell dispensasjon blir truleg sendt på høyring til SF og VLFK</td></tr>
</table>

Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</td></tr>
</table>

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Dyrhovden bustadfelt blir supplert av kommuneplan for Lindås der reguleringsplan ikkje har eigne føresegn om tema.
Føremål	Tomannsbustad
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BYA. BRA max 400m² i kommuneplan. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: utgangspunktet er 3 m gesimshøyde, der terrenget gjer det naturleg kan gesimshøyde være 4,5 meter §2.3.1 ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☒ Krav til takvinkel: *35 grader §2.3.2 i reg.plan* ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: MUA 200m² per hovedbueining jf. 2.6.4 i kommuneplan
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☐ Gjeldande kommuneplan for følgjande føremål/føresegner: Gjeldande reguleringsplan for følgjande

nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	føremål/føresegner: Eventuell fråvik av plassering av bygg frå reguleringsplankart krev dispensasjon. Fråvik for utformingskrav av bustad i reguleringsplan krev dispensasjon. ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☒ Anna: Avstand til off.ledningsnett krev dispensasjon dersom nærare enn 4 meter.
Vurdering/merknad:	

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:	4 meter avstand til offentleg leidningsnett. Tiltakshavar viser til at private VA- leidningar ligger i tomtegrense og ikkje blir berørt.

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☒ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 233/161-162 ☐ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Tiltakshavar ønsker ein felles adkomst til to-mannsbustad. Plankart syner to adkomstpiler, dette er vurdert til å være oppfylt i situasjonskart/teikning.

Oppretting og endring av eiendom	
Oppretting og endring av eigedom må ikkje gjerast på en slik måte at det oppstår forhold som er i strid med reglane i pbl, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring må ikkje gjerast sånn at det blir oppretta/endring av tomtar som er ueigna	☐ Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ☐ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: ☒ Krav til kvalitet på uteareal ---

til det føremålet eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	(plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: gbnr 233/161 manglar 44m² på uteareal, dette må løysast på framside av bustad. Tomtene oppfyller krav om 1000m² for tomannsbustader,

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"*. ☒ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Utforming i henhold til reg.plan

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	
Høgspentline	
Privatrettslege forhold	Erklæring om gjensidig samtykke ved oppføring av tomannsbustad
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	**Informasjon om eigedomane** Tiltakshavar må synleggjere at tomtane oppfyller føresegna i reg.plan /kommuneplan. - MUA - Utanomhusareal - Tomteareal **Avkøyrsle** Skildra avkøyrsel er vurdert til å være i samsvar med regulert avkøyrsle

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

Are Frøysland Grande	Lars Ottar Sagstad
Avdelingsleiar	Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Smartcon As	Ytrebygdsvegen 37	5251	SØREIDGREND
Stig Are Bergetun	Slettevikvegen 40	5124	MORVIK