



Arkoconsult As  
Postboks 103  
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Referansar:  
Dykkar: Malin Bruu  
Vår: 23/68 - 23/3851

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
17.01.2023

## Referat fra førehandskonferanse - gbnr 137/422 Alver

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 gjevne 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>	Førehandskonferanse Gbnr: 137/422
<b>Tiltakshavar</b>	Randi Øksnes
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Arkoconsult As
<b>Møtestad</b>	TEAMS
<b>Møtedato</b>	17.01.2023, kl.13

<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Malin Bruu- ansvarleg søkjar v/Arkoconsult AS, Randi Øksnes – tiltakshavar, Annika Sakashita- arkitekt, Per Sveinar Morsund - Miljø og tilsyn avd., Larissa Dahl- Byggesak avd. Alver kommune
--	---

<b>Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	<p>Søklar kom med teikningar før og etter ombygging. Det er legalisering av fleire tiltak som skal søkjast. Uklart om det er etablert einen bueining i kjellar. Det er etablert påbygg i form av ny etasje på toppen av bustad, fleire tilbygg i form av terrasser, carport? Det er godkjent einebustad i 1978 og frittliggjande garasje i 1983 ifølgje arkiv teikningar i Lindås kommune. Det finns mellombels bruksløyve på bustaden.</p> <p>Det kjem spl. om fritak frå søknadsplikt for innkvartering av flyktningar for kjellardel i bustaden. Det kan anmodnast av offentleg mynde. Kommune vil ha søknad om legalisering av evt. etablert bueining i kjellaren snarast. Det kan i utgangspunktet ikkje påreknast fritak frå søknadsplikt for eigen bueining, då det er ikkje søkt om bueining i kjellaren. Opphavleg ble kjellaretasje godkjent som soverom nr.4, bad, gang, vaskerom, hobbyrom og bod i kjellaren i 1978 med gjennomgang via trapp. Om trapp er open fortsett, krev ikkje utleige av hybel søknad, men ved stenging av trapp og etablering eigen inngang, må det søkjast om etablering av bueining.</p>
---	---

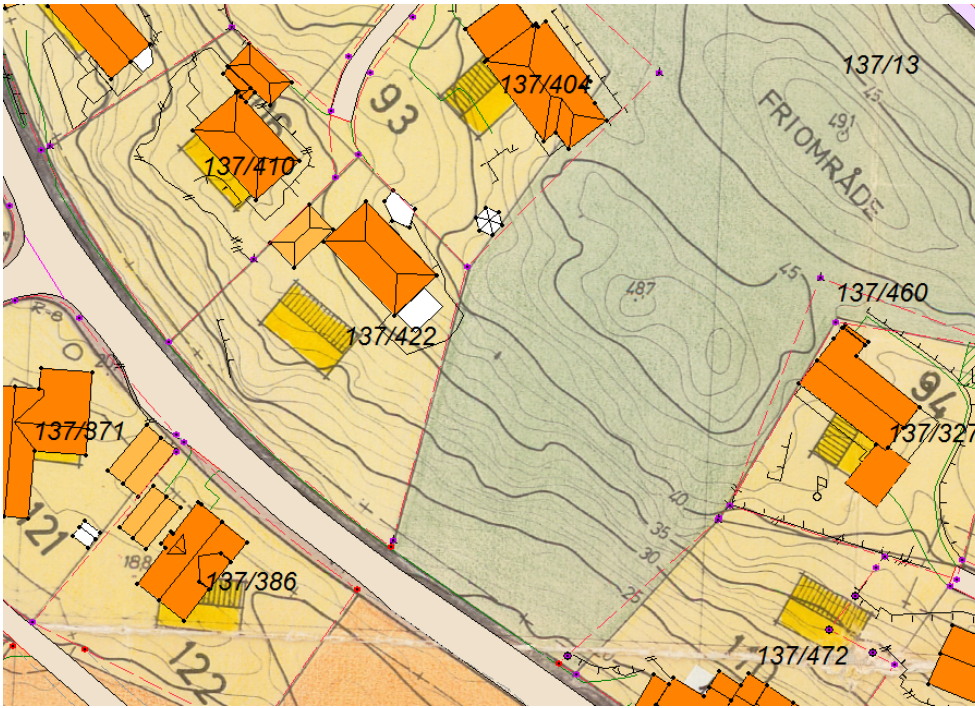
<b>Sakshandsaming</b>	
<b>Sakstype</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

<b>Tiltaksklasse SØK</b>	<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.
<b>Nabotilhøve</b>	<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"> <li><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</li> <li><input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</li> </ul>

	<input 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																																
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.  Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrensar</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrengingreip</li> </ul> <p>uteopphaldsareal</p>																																
<b>Teikningar</b>	<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> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert																																
<b>Uavhengig kontroll</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 <input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:																																
<b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b>  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.	<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 – Statsforvaltaren</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> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<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"/>	Arbeidstilsynet																																
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																
<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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: dispensasjon skal på høyring og klagevurdering til både Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestlandet

Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
<b>Planstatus</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" 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"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
<b>Plannamn</b>	Reguleringsplanen for Alver utmark gnr 137 nr.1263-22011973 med supplement frå KDP kommunedelplan for Knarvik- Alversund- Alverstraumen nr 1263-201701 (pkt. i KDP4.5)  <a href="https://www.nordhordlandskart.no/pr?arealplanidrp=1263-22011973">https://www.nordhordlandskart.no/pr?arealplanidrp=1263-22011973</a>  <a href="https://www.nordhordlandskart.no/pr?arealplanidrp=1263-22011973">https://www.nordhordlandskart.no/pr?arealplanidrp=1263-22011973</a>
<b>Føremål</b>	Bustadområde, tomt 107  

<b>Planføresegner</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: BYA=30% i KDP pkt. 3.1.1, og maks.BRA 400 m2, ikkje regulert <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: 8 m og 9 m i PBL §29-4 <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: regulert 5 m frå vegkant <input checked="" type="checkbox"/> MUA (minste uteopphaldsareal): pkt.2.6.4 i KDP – 200 m2 for hovudbueining og 50 m2 for sekundær bueining <input checked="" type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: §7 i reguleringsplanen og §2.7.2 i KDP <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk: §7 einsarta takvinkel og takform for område <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: §5 tal etasjar i reguleringsplan er maks. 2 fulle etasjar; §8 takoppbygg for 2etasjes hus er ikkje tillat; §12 garasje skal vere maks 40 m2 BYA bygd areal og ha 1 etasje. Reguleringsplan krev 1 garasje om minst 1 p-plass til bustad. Det er krav om min. 1 p-plass til evt. bueining i kjellaren.
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	
<b>Utbyggingsavtalar</b>	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

<b>Dispensasjon</b>  Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: §5 tal etasjar i reguleringsplan er maks. 2 fulle etasjar; §8 takoppbygg for 2etasjes hus er ikkje tillatt  <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna: må sjekke bruksareal, TU%
<b>Vurdering/merknad:</b>	

	Søknad krev dispensasjon. Det skal leggjast ved godkjente teikningar av bustad og garasje etter avtale i møte.
--	--

Infrastruktur	
---------------	--

<b>Vatn- og avløp</b>	<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"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> Terreng
	<p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må sækjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>

<b>Vurdering/merknad:</b>	For evt. ny bueining må sækjast om tilkopling/registrering av ny bueining til Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdeling.
---------------------------	---

<b>Tilkomst</b>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input 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] <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må liggja føre</p>
-----------------	--

<b>Vurdering/merknad:</b>	For evt. ny bueining må sækjast om utvida bruk av eksisterande avkjørsel for ny bueining til Samferdsel-, veg, vatn og avløpsavdeling.
---------------------------	--

Oppretting og endring av eiendom	
----------------------------------	--

Oppretting og endring av eigedom må ikkje	<input checked="" type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ----- <div style="text-align: center;">Side 6 23/68 - 2</div>
---	---

<p>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 til det føremålet eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: må vere 4 m frå tilbygg, terrasse til grense</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: uteareal 200 m<sup>2</sup> pluss 50 m<sup>2</sup> for sekundær bueining må visast på situasjonsplan i søknaden om legalisering</p>
--	---

<p><b>Visuelle kvalitetar</b></p>	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering".</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. §7 i reguleringsplanen og §2.7.2 i KDP</p>
<p><b>Vurdering/merknad:</b></p>	

Andre tilhøve	
<p><b>Klima –og naturtilhøve</b></p>	<p><input type="checkbox"/> Ras  <input type="checkbox"/> Flom  <input checked="" type="checkbox"/> Støy  <input checked="" type="checkbox"/> Radon</p> <p>Grense for støysona langs veg i KDP går langs garasjevegen. Ved evt. konflikt må det lagast utgreiing frå søkjar.</p>



Ved kryss over:  
Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad

<b>Verneinteresser i området</b>	
<b>Høgspenline</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	
<b>Avstand til kommunalt ledningsnett</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 problemstillinger</b>	Det skal søkjast om legalisering av utførte tiltak snarast.
---	---

Søknad om løyve til tiltak 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

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Kopi til:**

Randi Øksnes

Lyngmarka 22

5911

ALVERSUND

**Mottakarar:**

Arkoconsult As

Postboks 103

5291

VALESTRANDSFOSSE  
N