



Steinar Johnsen

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/6402 - 23/72837

Saksbehandlar:
Lene Helgesen
lene.helgesen@alver.kommune.no

Dato:
21.09.2023

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 208/3 Heggernes

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.

Tiltak	Førehandskonferanse Gbnr: 208/3
Tiltakshavar	Steinar Johnsen
Ansvarleg søker	Grung Arkitektur As
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	21.09.2023, kl.10.00
Tilstade frå kunde	Steinar Johnsen, Ove Grung.
Tilstade frå kommune	Lene Helgesen, Josep Gayrbekov.

--	--

<p>Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket</p>	<p>Eksisterende bygninger ble for noen år siden under tragiske omstendigheter brent ned. Ny eier Steinar Johnsen ønsker nå å gjenoppbygge og videreutvikle den eiendomsmassen som ble brent ned. I den forbindelse er det gjort et skisse prosjekt som synliggjør bygningsvolumer i hovedsak relatert til de grunnmurer som står igjen.</p> <p>I forhold til opprinnelig plassering av våningshus og løe er det intensjoner om å bytte plassering av disse. Der Våningshus får sin plassering øverst med løe nederst. Videre er eksisterende brakkerigg tenkt revet, men bygget opp igjen med tilnærmet samme plassering. Eiendommen er i dag en del av LNF område.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Rammebetingelser</u> <p>Vi ønsker å få tilbakemeldinger vedr. kommunale vedtekter som berører tiltaket, gjeldende reguleringsplan / kommuneplan med bestemmelser, samt eventuelle pågående planer i området. Behov for dispensasjoner, stedstilpasning og estetiske krav. Fravik etc. Samtidig ber vi om tilbakemelding vedr behandlingsprosessen, fremdrift mv.</p>
--	---

Plangrunnlag - Planstatus			
<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 checked="" type="checkbox"/>	Omsynssoner (Landbruk og bevaring naturmiljø)	<input type="checkbox"/>	Bygge- og deleforbod
<input type="checkbox"/>	Uregulert	<input type="checkbox"/>	Energipolitisk handlingsplan
<input type="checkbox"/>	Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/>	Anna

Plannamn	Kommuneplan for Lindås 2019-2030
Føremål	

Dispensasjon	
Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve	
Dette tiltaket krev dispensasjon frå:	
<input type="checkbox"/>	Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan.
<input type="checkbox"/>	Anna:
Vurdering/merknad:	
Tiltak krev ikkje dispensasjon så lenge det er i tråd med arealføremål LNF.	

Infrastruktur
Vatn- og avløp

<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"/>	Overvasshandtering	<input type="checkbox"/>	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 tilknytning til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn			
<input checked="" type="checkbox"/>	Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre		
<input type="checkbox"/>	Plassering i samsvar med plangrunnlag		
Avstandskrav til kommunalt leidningsnett			
Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon			
Vurdering/merknad:			
Tiltaka vil krevje minirensseanlegg. Det må dokumenterast tilfredsstillande vasskvalitet dersom det nyttast privat vassforsyning. Kommunen vil ikkje stille krav om tilkopling til offentlig vann.			

Tilkomst	
Eigedommen skal ha tilkomst til:	
<input type="checkbox"/>	Kommunal veg
<input checked="" type="checkbox"/>	Fylkesveg/Europaveg
<input type="checkbox"/>	Tilkomst i samsvar med reguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 208/12
<input type="checkbox"/>	Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	
Delar av privat veg til eigedommen ligg inne på gbnr 208/12, tilkomst kan derfor krevja tinglyst avtale om bruk av veg.	

Andre tilhøve	
Klima- og naturtilhøve	
<input type="checkbox"/>	Ras
<input type="checkbox"/>	Flom
<input type="checkbox"/>	Støy
<input type="checkbox"/>	Marin grense
<input type="checkbox"/>	Radon
Vurdering/merknad:	
Verneinteresser i området:	
Privatrettslege tilhøve:	
Kan være aktuelt å tinglyse vegrett.	

Visuelle kvaliteter	
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".	
<input type="checkbox"/>	Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	

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 type="checkbox"/>	Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	
Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaksklasse 1
<input type="checkbox"/>	Tiltaksklasse 2
<input type="checkbox"/>	Tiltaksklasse 3
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:	
<input type="checkbox"/>	Det er sett anna byggegrensing 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	

Uavhengig kontroll	
<input checked="" type="checkbox"/>	Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2
<input type="checkbox"/>	Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3
Gjeld oppretting av nye våtrom.	

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.	
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning

<input type="checkbox"/>	Brannvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
<input checked="" 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"/>	Arbeidstilsynet
<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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Statsforvaltaren
<input type="checkbox"/>	Anna
Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar

Ved søknad om ramme må det følgje dokumentasjon/utgreiing av branntomt, og mogleg forureina grunn. Sjå TEK17 § 9-3

Søkar oppfordrast til å ha privatrettslege avtalar om tilkomst via privat veg i orden på søknadstidspunkt.

Tiltakshavar har spørsmål om eit eldre løyve til utfylling på eigedommen. Kommunen kan ikkje finne at det føreligg eit slikt løyve som er gitt etter 2014, om det er gitt løyve tidlegare vill det være falt bort.

Etablering av landbruksveg til traktor/riding søkast om til landbruksavdelinga.

Luffegard til hest er i utgangspunktet ikkje eit søknadspliktig tiltak.

Søknad om løyve til tiltak sendast til:
Per post:
Alver kommune
V/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Elektronisk
post@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Lene Helgesen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Grung Arkitektur As
Steinar Johnsen

Skuteviksbodene 21

5035

BERGEN