



Hammar-Kameratane AS  
Hella 60  
5936 MANGER

Referanser:  
Dykkar: Marius Tenden  
Vår: 20/6251 - 20/25328

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.  
no

Dato:  
05.05.2020

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 429/31 Vågenes Øvre

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>	Førehandskonferanse Gbnr: 429/31
<b>Tiltakshavar</b>	Tormod Vågenes
<b>Ansvarleg søker</b>	Hammar-Kameratane AS
<b>Møtestad</b>	Telefonkonferanse

<b>Møtedato</b>	05.05.2020, kl. 10.00
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Ansvarleg søkjar: Hammar- Kameratane v/ Marius Tenden Kommunen: rådigjevar byggjesak Hanne Marie Evensen

<b>Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	Omsøkt tiltak vil vere tilbygg og hovudombygging av fritidsbustaden.
---	--

<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 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 byggegrensing i plan</li> <li><input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</li> <li><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</li> </ul> <p style="text-align: center;">Samtykke frå eigar av gbnr. 429/27 og 429/10 må ligge føre.</p>
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrensing</li> <li>• Vise møneretning</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vise byggegrenser</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentlig veg</li> <li>• Vise murar/terrenginngrep</li> </ul> <p>Uteopphaldsareal</p> <p>Nytt situasjonskart vil bli sendt saman med referatet.</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>Viktig å vise kva som er eksisterande og kva som er nytt/omsøkt.</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>

<b>Uavhengig kontroll</b>	<p><input 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><b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b></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>	<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; Fylkesmannen i Vestland og fylkeskommunen i Vestland	
<p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>		

Plangrunnlag	
<b>Planstatus</b>	<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"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
<b>Plannamn</b>	Kommunedelplan for Radøy
<b>Føremål</b>	LNF
<b>Planføresegner</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: BRA 150 m <sup>2</sup> inkl. fritidsbustad, uthus og parkering (36m <sup>2</sup> ). BYA 170m <sup>2</sup>  <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd:  <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: eigedomen ligg innanfor 100 m-beltet, men byggegrense mot sjø er vist i kart. Eigedomen ligg utanfor byggegrense og dispensasjon er difor ikkje naudsynt.  <input type="checkbox"/> Frisiktsone:  <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform:  <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel:  <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:  <input type="checkbox"/> Anna:
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: (lim inn aktuelle rekkjefølgjekrav)
<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 kommunedelplan for følgjande føremål og føresegner:  Føresegn 3.1.2 – Maksimal storleik på fritidsbustad, uthus og parkering kan ikkje ha samla bruksareal (BRA) på meir enn 150 m <sup>2</sup> inkl. 36 m <sup>2</sup> parkering.  Føresegn 3.4.1 - Arealformål LNF
---	---

	<p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: [fyll inn]</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
<p><b>Vurdering/merknad:</b></p>	<p>Ettersom krav om to parkeringsplassar (36m<sup>2</sup>) skal inngå i samla bruksareal på 150 m<sup>2</sup> skapar dette problem for planlagt tilbygg og hovudombygging, særleg pga. eigeidomen si utforming og storleik.</p> <p>Kommunen er positiv til at kravet kan oppfyllest ved at det gis og tinglysast ein parkeringsrett på naboeigeidomen der det allereie er opparbeida parkering (areal som i dag blir brukt til parkering). Ansvarleg søkjar ønskte då at arealet til den parkeringsplassen som blir lagt til anna gards- og bruksnummer blir trekt frå samla bruksareal til omsøkt eigeidom, 429/31, slik at ein har ekstra 18 m<sup>2</sup> BRA å gå på.</p> <p>Kommunen si vurdering er at kravet om maksimal samla bruksareal på 150 m<sup>2</sup> er satt fordi ein ikkje ønske større fritidsbustader i kommunen. Dersom kommunen opnar for å at ein kan søkje om å plassere ein parkeringsplass på naboeigeidomen, for så å trekkje frå 18 m<sup>2</sup> frå samla bruksareal på eigeidomen det er søkt om byggetiltak på, så vil dette kunne skape presedens som er i strid med omsyna bak føresegn 3.2.1.</p> <p>Kommunen legg difor til grunn at kravet om at samla bruksareal for fritidsbustad, uthus og parkering på 36 m<sup>2</sup> ikkje må overstige 150 m<sup>2</sup>, er absolutt. Sjølv om ein parkeringsplass blir lagt til eit anna gards- og bruksnummer pga. praktiske årsaker, så må heile parkeringsarealet på 36 m<sup>2</sup> leggjast til eigeidomen der det vert søkt om byggetiltak.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Infrastruktur</b></p>							
<p><b>Vatn- og avløp</b></p>	<table data-bbox="486 1648 1141 1758"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigeidommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande</p>	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn						
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						

	<p>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 utsleppsløype, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</li> <li><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Ansvarleg søkjar opplyser at fritidsbustaden er tilkopla VA. Dokumentasjon vil bli lagt ved når byggesøknad blir sendt.</p>
<b>Tilkomst</b>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input 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 type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Ansvarleg søkjar opplyser at eigedomen har lovleg tilkomst. Dersom vegretten ikkje er tinglyst er det anbefalt å få det gjort.</p>

<b>Oppretting og endring av eiendom</b>	
<p>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 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:</li> <li><input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:</li> <li><input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:</li> </ul>

<b>Visuelle kvaliteter</b>	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.
<b>Vurdering/merknad:</b>	(sett inn forhold som har vore diskutert iff. hustype, takform, utforming, omsyn til bygde omjevander m.m)  (fyll inn iff. dialog i møte)

<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  Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
<b>Verneinteresser i området</b>	
<b>Høgspentline</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	
<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>	
---	--

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

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

**Vedlegg:**

Situasjonskart

**Kopi til:**

Tormod Vågenes

Løypetona 29

5918

FREKHAUG

**Mottakrar:**

Hammar-Kameratane AS

Hella 60

5936

MANGER