

Frekhaug Bolig AS  
Mjåtveitflaten 55  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/10188 - 20/54639

Saksbehandlar:  
Ingrid Bjørge Pedersen  
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune  
.no

Dato:  
10.09.2020

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 473/4

Førehåndskonferanse er ein gjensidig orientering om rammeføresetnader for det aktuelle tiltaket og krav knytt til plangrunnlag, infrastruktur, lovverk og saksgang for søknaden. Førehåndskonferansen 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 førehåndskonferanse 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 førehåndskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Førehåndskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Alver kommune si gebyrforskrift.

<b>Tiltak</b>	Gbnr: 473/4
<b>Tiltakshavar</b>	
<b>Ansvarleg søker</b>	
<b>Møtestad</b>	Kommunehuset på Frekhaug
<b>Møtedato</b>	04.09.2020, kl. 14.00

<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	<p>Tiltakshavar: Harald Sagstad          Ansvarleg søkjar: Knut Henanger Frekhaug Bustad AS          Eivind Sagstad Frekhaug Bustad AS</p> <p>Frå kommunen: Ingrid Bjørge Pedersen</p>
--	--

<b>Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	<p>Det er ønske om riving av eldre einebustad på gbnr 473/4. Det er også ønskje om oppføring av ny einebustad som skal erstatta den gamle.</p> <p>Utslepp: Septiktank med spredegrøft.</p> <p>Vatn: opplyst at det er kommunalt vatn.</p> <p>Ønsjer å få avklart søknadsprosess og kva krav som gjeld.</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 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: <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense 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
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.</p> <p>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/terrengingrep</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>

<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 checked="" type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</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 checked="" 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 checked="" 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> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																				
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																				
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																				
<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																				
<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt																																				
<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet																																				
<input checked="" 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 på bakgrunn av søknad om dispensasjon i frå LNF-føremålet
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

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 tidlegare Radøy
<b>Føremål</b>	LNF (landbruk, natur og friluftsliv)
<b>Planføresegner</b>	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <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:  Eigedomen ligg innafor reint LNF-området. Det er difor ikkje gitt føringar i overordna plan om utnyttinggrad og storleik på bustadar. Men ved å ta utgangspunkt i LNF-spreidd bustad ser ein at det her opnast opp for ei utnyttingsgrad på 25 % BYA og maks storleik på 400 kvm både BRA og BYA. Mønehøgde på maks 7 meter. Dette vil vere retningsgivande også for denne eigedomen.

<b>Dispensasjon</b>	Dette tiltaket krev dispensasjon frå:
Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman	<input type="checkbox"/> Gjeldande kommunedelplan for tidlegare Radøy for følgjande føremål: LNF (landbruk, natur og friluftsliv)
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:

med byggeløyve.	<input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Eigedomen ligg innafør det som i kommunedelplan for tidlegare Radøy er sett av til LNF-område.</p> <p>Saka har vore til uttale hos det kommunale landbrukskontoret.</p> <p>Konklusjon der er at dette er ei eigedom med landbruksdrift.</p> <p>Ny bustad knytt til garden vil difor vere i samsvar med LNF-føremålet og det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå arealføremålet.</p>

Infrastruktur									
<b>Vatn- og avløp</b>	<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 type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input checked="" 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 eigdommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar 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> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng	<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn								
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp								
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng								
<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre									
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Det er av ansvarleg søkjar opplyst at eigedomen i dag har septiktank med utslepp til grøft.</p> <p>Ved etablering av ny bustad må avløpshandtering vurderast ut i frå dagens regelverk.</p> <p><b>For denne eigedomen vil det bli sett krav til minireinseanlegg.</b></p>								

<b>Tilkomst</b>	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input checked="" 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>	I vårt arkiv ligg det føre eit vedtak om etablering av einebustad datert 25.05.1981. I dette vedtaket er det syna til administrativ sak 130/81 der det er gjeve løyve til utvida bruk av eksisterande avkøyrslø frå fylkesveg. Vi legg til grunn at dette er avklart, då søknad ikkje fører til auka bruk av avkøyrslø.

<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".
<b>Vurdering/merknad:</b>	

Andre tilhøve	
<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>Høgspenline</b>	
<b>Privatreftslege 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>	<p>Det ligg føre godkjent avkøyrsløyve til eigedomen.            Det vert sett krav til minireinseanlegg for ny einebustad.            Ny bustad er vurdert å vere i samsvar med LNF-føremålet etter uttale i frå landbrukskontoret. Det er stadfesta drift på garden.</p> <p>Når det gjeld krav til dokumentasjon ved søknad går dette fram av referatet.</p> <p>Når det gjeld estetikk vil det vere aktuelt med tradisjonell byggjestil som står i samsvar med rundtliggende bygningar og funksjon som bustadhus til landbrukseigedom.</p>
---	--

Med vennleg helsing  
 Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
 Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen  
 Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Frekhaug Bolig AS  
 Harald Sagstad

Mjåtveitflaten 55  
 Olsvollvegen 42

5918 FREKHAUG  
 5938 SÆBØVÅGEN