



Byggmester Romarheim AS  
Kolåsvegen 122A  
5955 LINDÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/16583 - 20/65467

Saksbehandlar:  
Are Frøysland Grande  
are.froysland.grande@alver.kommune.  
no

Dato:  
23.10.2020

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 102/72 Vabø

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>	Førehåndskonferanse Gbnr: 102/72
<b>Tiltakshavar</b>	Odd Helge Romarheim
<b>Ansvarleg søker</b>	Byggmester Romarheim AS
<b>Møtestad</b>	Rådhuset

<b>Møtedato</b>	19.10.2020, kl. 14:00 – 15:00
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Asle Romarheim - tiltakshavar Odd Helge Romarheim – tiltakshavar Byggmester Romarheim AS v/Torbjørn Romarheim – ansvarleg søkjar  Anne Lise Molvik – Alver kommune Are Frøysland Grande – Alver kommune

<b>Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	<p>Eigedommen består i dag av ein eldre fritidsbustad med uthus. Fritidsbygg har store feil og manglar ved tak, vegger og gulv. Skadeomfanget er så omfattande at det vil vera lite hensiktsmessig å utbetre.</p> <p>Tiltakshavar ynskjer å rive eksisterande fritidsbygg og føre opp eit nytt bygg i tråd med dagens tekniske krav (TEK17).</p> <p>Spørsmål ved bestilling av førehandskonferanse:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gjeldene arealplaner.</li> <li>2. Vedlagte tegninger av ny fritidsbolig er kun ment som et forslag til tiltak. Vi ønsker avklart hvilke rammebetingelser som vil være gjeldene for eiendommen (Maks byggehøyde, takform, takvinkel, areal, tomteutnyttelse, byggegrenser, mm.).</li> <li>3. Dispensasjoner.</li> <li>4. Krav til håndtering/dokumentasjon av avfall/materialer ved rivning av eksisterende fritidsbolig.</li> <li>5. Vann og avløp. - Vi ønsker å sette inn toalett med vann. Hva må søkes om? Er det forskjell om vi bruker regnvann samlet fra tak eller om vi kobler oss til borehull? - Dersom vi bare ønsker å bruke regnvann for vask, men ikke toalett (forbrenningstoalett). Er det søknadspliktig?</li> <li>6. Adresseliste vedr. nabovarsel.</li> </ol>
---	---

<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.
<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 nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrensar</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrenginggrep uteopphaldsareal</li> </ul>
<b>Teikningar</b>	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggjast ved teikningar av alle fasadar, planløsning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.

<b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input checked="" type="checkbox"/> Søknaden om dispensasjon blir sendt regionale mynde
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.	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>	Kommuneplanen Lindås 2019 – 2031, link: <a href="https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/Overordna_planar/">https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/Overordna_planar/</a>
<b>Føremål</b>	Bebyggd eigedom med status som LNF-spreidd fritidsbustad

<p><b>Planføresegner</b></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I området avsett til fritidsbustad er kravet satt til 25 % BYA og samle BRA maksimalt 150 m<sup>2</sup> for fritidsbustad. Naust skal ikkje reknast med. Eksisterande bygg på eigedommen er ført i kode 182 (garasjeuthus / anneks til fritidsbustad) og skal reknast med i BRA og BYA.</li> </ul> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Maksimal gesims-/ mønehøgd:</b> gjeldande reglar i pbl 29-4</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Byggegrense/byggelinje:</b> pbl § 1-8</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Frisiktsone:</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Krav til møneretning/takform:</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Krav til takvinkel:</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Anna:</b>      Parkering er satt til minimum 1 plass og maks 2 plassar. Gjeldande kommuneplan har føringar for estetikk under punkt 2.7.2.</p>
------------------------------	--

<p><b>Dispensasjon</b></p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kommuneplanen opnar for tiltak som ikkje førar til nye bustadeiningar i områder avsett som LNF-spreidd under føresegn 3.4.7. Ved riving og oppføring av ny hytte vil det bli etablert ein ny bustadeining som krev dispensasjon frå gjeldande kommuneplan.</li> </ul> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: pbl § 1-8</p>
<p><b>Vurdering/merknad:</b></p>	<p>Det krev dispensasjon frå plan- og bygningslova § 1-8 for riving og nybygg.</p> <p>Utgangspunktet er at det ikkje er lov å rive og byggje ny hytte på eigedommen. Det må argumenteras for at det nye bygget ein</p>

	<p>ynskjer å føre opp ikkje sette omsynet knytt til planen til sides. For nærmare opplysningar knytt til søknad om dispensasjon, sjå vedlegg.</p> <p>Kommunen anbefala at bygget beholder eksisterande fotavtrykk på ny fritidsbustad. Tiltaket bør ikkje vera større enn eksisterande. Det må gå klart fram av situasjonskart / teikningane eventuell auke / reduksjon i areal.</p> <p>Tiltakshavar gjere greie for kva uthus/annekset blir nytta til.</p>
--	---

Infrastruktur							
<b>Vatn- og avløp</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%;"><input checked="" 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 eigedommen 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>	<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
<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						
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Kommunen opplyser at det er to alternativ;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Tiltaket kan nytta septiktank med utslepp til sjø der det er god resipient. Dette avhenger også at ein kan tømme slam innanfor reglane i slamforskrifta.</li> <li>b) Minireinseanlegg.</li> </ol> <p>I dette aktuelle området er det mogleg med begge delar. I det tilfellet ein vil nytte septiktank er det naudsynt med avtale om tømning med båt.</p> <p>For meir informasjon om vatn og avlaup sjå heimesida til kommunen, link: <a href="https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/">https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/</a></p> <p>Tiltakshavar vil i søknaden gjev opplysningar om løysning knytt til vatn jf. plan- og bygningslova § 27-1.</p>						

<b>Tilkomst</b>	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via gangrett og tinglyst parkering</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	Det er tinglyst parkering og gangtilkomst til eigedommen i dag. Søkjar legg denne dokumentasjonen når søknaden blir sendt inn.

<b>Visuelle kvalitetar</b>	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". <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner 2.7.1 og 2.7.2.</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	Tiltaket skal ta omsyn til landskap og omgjevnad.

Andre tilhøve	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<input type="checkbox"/> Ras <input checked="" type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon  Ved kryss over:  I kommuneplanen punkt 2.6.3 kjem det fram at planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand i sjø (springflo).
<b>Verneinteressar i området</b>	Ingen registrerte.
<b>Høgspenningslinje</b>	På kartet kjem det fram at det går ei lågspenningslinje forbi eigedommen. Tiltakshavar må avklare tiltaket med eigar av lågspenningslinja.

Privatrettslege forhold

Oppsummering/avklaring  
av konkrete spørsmål og  
problemstillinger

- Kommunen opplyser at det er registrert raudlisteartar Lomvi (CR-fugler) og Vipe (fugler – EN). Søkjar omtalar desse i søknaden.
- Tiltaket krev dispensasjon for riving og oppføring av ny fritidsbustad. Kommunen gjere merksam på at dispensasjon alltid er usikker, så det kan være formålstenleg å søkja om splitte opp søknaden. For ytterlegare informasjon om krav til søknad om dispensasjon sjå vedlegg.
- Søkjar gjere greier for bruken naustet / boden i søknaden.
- Avfallsplan følgjer av teknisk forskrift.
- Det må påreknast søknad om nytt utsleppsløyve.
- Spørsmål knytt til bestilling av førehandskonferanse er bevart i teksten.

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

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Are Frøysland Grande  
Rådgjever

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

**Vedlegg:**

Naboliste  
Plankart  
Situasjonskart

**Mottakarar:**

Anja Weløy Romarheim  
Asle Romarheim

Naustdalslia 12  
Fløsvikvegen 62

5915 HJELMÅS  
5915 HJELMÅS

**Mottakarak:**

Byggmester Romarheim AS  
Odd Helge Romarheim  
Ragnhild Minde Romarheim

Kolåsvegen 122A  
Naustalslia 12  
Fløsvikvegen 62

5955 LINDÅS  
5915 HJELMÅS  
5915 HJELMÅS