

Jan-Erik Eide
Mjåtveitmarka 60 C
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/360 - 21/5898

Saksbehandlar:
Knut Bjørnevoll
knut.bjornevoll@alver.kommune.no

Dato:
27.01.2021

Rettleiing til byggesøknad - gbnr 202/177 Hjelmås

Viser til bestilling av førehandskonferanse sendt 13.01.2021 og til e-post 21.01.2021 om skriftleg rettleiing som alternativ, evt med tilleggsspørsmål pr e-post eller telefon i etterkant.

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 saksbehandlinga.

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 saksbehandling og endring av saksbehandlingsprosessen.

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 behandling. 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	Ny bustad Gbnr: 202/177 Hjelmås
Tiltakshavar	Andrine Kvestad Smådal og Jan-Erik Eide
Ansvarleg søker	Mjelde Bygg AS Derek Andersen
Møtestad	-
Møtedato	-

Søkar/tiltakshavar kom med følgjande orientering om tiltaket



I forbindelse med forhåndskonferanse har vi følgjande opplysninger, spørsmål og vedlagte illustrasjoner.

- kart, teikningar og skisser: Tegningene av huset, kart og snitt er vedlagt

Dette er slik vi i utgangspunktet kunne ønske oss å bygge, men plassering må justeres etter grunnforhold og husets størrelse blir nok noe redusert.

- kor stort du skal byggje: høgd, breidd, areal: Fremgår av tegninger og snitt, men vil bli justert. Utnyttelsesgraden i reguleringsplanen er 20% BYA som gir 278m² BYA ettersom tomten er 1390m². Med hus, garasje og parkering vil vi ligge langt under dette. Totalt BRA bolig blir kanskje 170-180m².
- kva du skal bruke byggverket til: Bolig
- informasjon om korleis du tenkjer å løyse veg, vatn, kloakk: Her trenger vi noen opplysninger fra kommunen om hvordan det skal løses.
- spørsmåla du ønsker svar på i møtet: Se under

Formålet med forhåndskonferansen er å få svar på om kommunen kan gå med på avvik fra reguleringsplanen. Noe i reguleringsplanen er meget vanskelig å oppfylle, noe er egne ønsker. Noe er krav, noe er retningsgivende. Her er spørsmålene etter plassering i

reguleringsbestemmelsene. Når vi stiller spørsmålet, «kan kommunen godta», er det for å finne ut om det har noe for seg å søke dispensasjon på dette punktet, eller om kommunen vet at det ikke vil bli godtatt.

§ 0.4 Terrenghandsaming: Ikke lov å fylle opp terrenget mer enn 1,2 meter over eksisterende terreng. Vi vil bestrebe oss på det, men ser at det noen få steder må bli litt mer, 1,5-1,7 meter kanskje. Kan dette godtas?

§ 1.2 Takvinkel mellom 27-45 grader, og det skal være saltak eller valmet tak. Tomten er skrå og må bebygges med underetasje. Det vil være uheldig å også måtte ha et loft med minimum 27gr oppå hovedplan og underetasje, det vil bli et høyt hus. Vi ønsker uansett stilen med flatt tak, slik som på vedlagte tegninger. Et slikt hus vil ruve mindre på tomten. Kan kommunen gå med på flatt tak?

	<p>Høydeplassering, retningsgivende kote 57 for 1.etg/hovedplan. Dette er helt nederst på tomten, 6 meter under nivå på avkjørsel. En vei så langt ned i tomten med fornuftig stigning 1:8 vil gi nesten 50 meter vei. Det sier seg selv at det ikke går. Vi ønsker å plassere huset omtrent slik som skissert, omtrent midt i tomten. Gårdsplassen blir kanskje ca 1,5-2,0 meter under avkjørsel. Underetasjen vil da havne på ca kote 58,5-59,0. Med huset med flatt tak er øverste punkt på huset ca 1,5-2,0 meter over veien. Vi ser ikke at dette skal ødelegge hverken sol eller utsikt for naboer.</p> <p>Husplassering på tomten, møneretning. Det er vist anbefalt plassering. Dette er helt nederst øst på tomten, og som beskrevet i forrige punkt, uheldig på mange måter, ikke minst pga tilkomst.</p>
--	---

Saksbehandling	
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 behandla etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	<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.
Nabotilhøve	<input 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"> <input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <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
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> • Målsett med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrengingrep • uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal

	det leggst ved teikningar av alle fasadar, planlysing med målsett areal p rom, og snitt. Mnehgd og gesimshgd skal g fram.
--	---

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. Flgjande ansvarsomrde m ha uavhengig kontroll:
---------------------------	---

Plangrunnlag	
Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pgande planarbeid <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Omrderegulering <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
Plannamn	Hellesen planid 1263 - 20071903
Freml	Bustadar, frittliggande
Planfresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemte: 20% BYA <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal mnehgd: 7,5 m over eksisterande terreng <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: 4 meter fr nabogrense <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til mneretning/takform: Saltak eller valm <input checked="" type="checkbox"/> Krav til takvinkel: Takvinkel skal vera mellom 27 – 45 grader <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input type="checkbox"/> Anna:

Rekkjefølgjekrav	<p>§ 0.3 REKKEFØLGJE FOR UTBYGGING (PBL § 12-7)</p> <p>§ 0.3.1 Tilkomst til leikeareal Tilkomst til leikeareal skal etablerast samstundes med utbygging av veg- og VA-anlegg. Leikeareal skal vera ferdig opparbeid før det vert gjeve bruksløye på nye hus.</p> <p>§ 0.3.2 Rekkjefølgjekrav - Tal bueingar som kan byggjast før utbetring av Fylkesveg . Jfr § 2.1.1.1 i føresegnene</p> <hr/> <p>Maks utbygging innan reg.plan Helleåsen er totalt 16 bueingar, enten i form av einebustd eller einebustad med sekundærhusvære</p> <hr/> <p>Feltet er per no utbygd med 13 bueingar og det vil si at det står att 3 bueingar før det vert sett krav til utbetring av fv 391.</p>

Infrastruktur													
Vatn- og avløp	<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytting 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>Leidningar for vatn og avløp ligg i tilkomstvegen i feltet. Det er uklart om anlegget er ført heilt fram til denne tomta.</p> <p>Røyrleggarmelding skal fyllast ut og sendast inn til kommunen av røyrleggar.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg vatn	<input type="checkbox"/>	Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg avløp	<input type="checkbox"/>	Privat avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	Overvasshandtering	<input type="checkbox"/>	Terreng
<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg vatn	<input type="checkbox"/>	Privat vatn										
<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg avløp	<input type="checkbox"/>	Privat avløp										
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvasshandtering	<input type="checkbox"/>	Terreng										
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Kommunal veg</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Fylkesveg/Europaveg</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 202/3</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Kommunal veg	<input type="checkbox"/>	Fylkesveg/Europaveg	<input type="checkbox"/>	Tilkomst i samsvar med reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 202/3	<input checked="" type="checkbox"/>	Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre		
<input type="checkbox"/>	Kommunal veg												
<input type="checkbox"/>	Fylkesveg/Europaveg												
<input type="checkbox"/>	Tilkomst i samsvar med reguleringsplan												
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 202/3												
<input checked="" type="checkbox"/>	Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre												
Vurdering/merknad:	Tiltakshavar vil ha svar på kva kommunen kan godkjenne av avvik frå												

	<p>reguleringsplanen. Ingen har krav på dispensasjon. Hovedregelen er at planen skal følges.</p> <p>Sjå oppsummering i på slutten av dette dokumentet</p>
--	---

Visuelle kvaliteter	<p>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".</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p> <p>§ 1.1 Fellesføresegn ...Estetiske omsyn skal særleg vektleggjast, og plan for estetikk i Lindås kommune (sjå 5 +5 hovudprinsipp for bygnings- og utemiljø) skal nyttast ved utforming av tomt og busetnad.... (retningslinjer brukt i tidlegare kommuneplan)</p>
Vurdering/merknad:	<p>Tiltakshavar vil ha svar på kva kommunen kan godkjenna av avvik frå reguleringsplanen. Ingen har krav på dispensasjon. Hovedregelen er at planen skal følges.</p> <p>Sjå oppsummeringa i på slutten av dette dokumentet</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input type="checkbox"/> Støy</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Radon</p> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
Høgspenning	går ikkje over tomte
Privatretslege forhold	Heimelshavar er Geir Styve
Avstand til kommunalt leidningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	<p>Om dispensasjon frå takform, -vinkel og møneretning kan godkjennast ser vi på som høgst usikkert . Det kjem an på grunngevinga.</p> <p>Alle dei 10 husa som er bygd i feltet har saltak eller valm.</p>
---	--

	Fråvik frå høgdeplassering og dispensasjon for høgde på fylling, ser vi på som meir realistisk å få godkjent, med god grunngjeving og viss det ikkje får konsekvensar for naboeigedomane.
--	---

Reguleringsføresegner

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=2340a813-4f96-4b78-88c2-83e03cef632f>

Reguleringskart

<https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&uuid=f5fdb846-bb4f-4c53-844d-507eb25338c8>

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

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Knut Bjørnevoll
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

202-177_naboliste

Tilleggsinformasjon til forhåndskonferanse - gbnr 202/177 Hjelmås

Teikningar

Situasjonskart

Snitteikning

Kopi til:

Andrine Kvestad Smådal

Jan-Erik Eide

Mjelde Bygg AS

Eidavegen 560

Mjåtveitmarka 60 C

Mjelddalen 85

5993

5918

5286

OSTEREIDET

FREKHAUG

HAUS

Mottakarar:

Andrine Kvestad Smådal

Jan-Erik Eide

Mjelde Bygg AS

Eidavegen 560

Mjåtveitmarka 60 C

Mjelddalen 85

5993

5918

5286

OSTEREIDET

FREKHAUG

HAUS