



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/18817 - 21/467

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

Dato:
06.01.2021

Rettleiing til byggesøknad - gbnr 102/131 Vabø

Viser til bestilling av førehandskonferanse sendt 06.12.2020 og e-post 15.12.2020 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: 102/131
---------------	--------------------------------

Tiltakshavar	Linda Mongstad Hindenes og Svein-Andrè Hindenes
Ansvarleg s�kjar	Majo Eigedom AS
M�ttestad	-
M�tedato	-
Til stades i m�tet fr� kunde og kommune	-

S�kjar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Einebustad over to plan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">(BRA)</th> <th colspan="2">(BYA)</th> </tr> <tr> <th>Navn</th> <th>Areal (m2)</th> <th>Navn</th> <th>Areal (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Plan 01</td> <td>BYA</td> <td>131.6</td> </tr> <tr> <td>BRA Hovedplan</td> <td>100.0</td> <td colspan="2">Bruksareal bolig: 182.5</td> </tr> <tr> <td>Under Balkong</td> <td>13.3</td> <td colspan="2">P-ROM: 173.5</td> </tr> <tr> <td>Inngangsparti</td> <td>3.2</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Plan 02</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>BRA loft</td> <td>82.5</td> <td colspan="2"></td> </tr> </tbody> </table> <p>St�ttemur i naturstein, lengde 28 + 10 m H�gde 0 – 2+2 m</p> <p>Fylling inn p� LNF, utanfor reguleringsplanen</p>	(BRA)		(BYA)		Navn	Areal (m2)	Navn	Areal (m2)	Plan 01		BYA	131.6	BRA Hovedplan	100.0	Bruksareal bolig: 182.5		Under Balkong	13.3	P-ROM: 173.5		Inngangsparti	3.2			Plan 02				BRA loft	82.5		
	(BRA)		(BYA)																														
Navn	Areal (m2)	Navn	Areal (m2)																														
Plan 01		BYA	131.6																														
BRA Hovedplan	100.0	Bruksareal bolig: 182.5																															
Under Balkong	13.3	P-ROM: 173.5																															
Inngangsparti	3.2																																
Plan 02																																	
BRA loft	82.5																																

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 checked="" 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.
Nabofilhøve	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.
Plassering	<p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" 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 <p>Støttemør må ha dispensasjon frå byggegrense mot veg og mot naboeigedom, også når det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo .</p> <p>Fylling utanfor tomtegrensa må ha dispensasjon frå LNF-føremålet i kommuneplanen</p>
Situasjonsplan/ utomhusplan	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målsett med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentlig veg • Vise murar/terrenginngrep <p>uteopphaldsareal</p>
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløsning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå 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. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:						
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<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> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet						
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning						
<input type="checkbox"/>	Brannvesen						

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"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input 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"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/>	Lufftartilsynet
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	<input type="checkbox"/>	Anna
	Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" 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
Plannamn	Vabø gnr. 102 bnr. 8 og 50
Føremål	Frittliggande småhusbustader
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25 % BYA <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: 4,5m/9m <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: 5 m mot veg og snuplass 4 m mot tomtegrense <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:

	Sjå under Visuelle kvalitetar
--	--------------------------------------

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, 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: Fylling utanfor tomta på LNF-areal</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Byggegrense mot naboeigedom for støttemur</p>
---	--

Infrastruktur	
----------------------	--

<p>Vatn- og avløp</p>	<table style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" 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 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> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytting til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Dokumentert rett til å kopla til privat vassverk</p>	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn						
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						
<p>Tilkomst</p>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</p> <p><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</p>						

Vurdering/merknad:	Avkøyrsl til tomtene viser ikkje i reguleringsplanen. Vegen i feltet er kommunal, og det må sendast søknad om Avkøyrsl til vegavdelinga via nettsida vegvesen.no
---------------------------	---

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>§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE</p> <p>§ 4.1 Tillat tomteutnyttelse : BYA maks. 25 %</p> <p>§ 4.2 Husene kan oppføres i to etasjer. Topp mønehøyder er angitt på reguleringskart. Teknisk forskrift til Plan- og Bygningslovens kap. IV , samt NS3940 skal følges.</p> <p>§ 4.3 Husene skal ha saltak med fall mellom 27° og 38 °. Tekkes med tegl eller betongtakstein med profil lik teglpannens.</p> <p>§ 4.4 Plassering og møneretning er vist på reguleringskartet. Kommunen kan gje løyve til mindre justeringer av bygningers plassering og angitte cotehøyder. Max, mønehøyde = 9,00m. Max gesimshøyde = 4,50m. Ved søknad om byggeløyve skal det utarbeides situasjonsplan som viser hus- og garasjeplassering, samt biloppstillingsplasser, gjerde, murer og ivaretaking av eksisterende natur og terreng.</p> <p>§ 4.5 Frittliggende garasjer skal være tilpasset huset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan også bygges som en del av huset. Det skal være 2 biloppstillingsplasser for hver bolig.</p> <p>§ 4.6 Husene skal ha liggende Vestlandskledning. Forblending med stein er tillatt.</p> <p>§ 8 FELLES FØRESEGNER</p> <p>§ 8.1 Alle tiltak skal ta hensyn til eksisterende terreng og natur så langt dette lar seg gjøre.</p> <p>§ 8.2 Støttemurer må ta utgangspunkt i de gamle gråsteinsmurene i området.</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 - Standard radonsperre</p> <p>Ved kryss over:</p>

	Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	-
Høgspenline	-
Privatretslege forhold	Dokumentera rett til plassering av støttemur og fyllingsfot. og tilknytning til privat vassverk
Avstand til kommunalt leidningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

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:

Fasader
Plantegning
Situasjonskart
Skisse natursteinsmur
Føresegner 11.10.2006
Reg-plan_Reidar Nesse_Datert-0611171
Rev. plan mønehøyder 25.januar 2012
102-131_naboliste

Kopi til:

Linda Mongstad Hindenes
Majo Eigedom AS

Mykingvegen 1078
Lindåsvegen 154

5957 MYKING
5916 ISDALSTØ

Mottakarar:

Linda Mongstad Hindenes
Majo Eigedom AS
Svein-André Hindenes

Mykingvegen 1078
Lindåsvegen 154
Mykingvegen 1078

5957 MYKING
5916 ISDALSTØ
5957 MYKING