



Hellvik Hus Frekhaug
Eivind Sagstad
Mjåtveitflaten 55
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5780 - 21/67417

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

Dato:
12.10.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 315/14 Hopland

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 sluttførast 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	Førehandskonferanse Gbnr: 315/14
Tiltakshavar	Nils Åge Skjelvik
Ansvarleg søker	Hellvik Hus Frekhaug
Møtestad	Teams
Møtedato	12.10.2021, kl.1300
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Nils Åge Skjelvik – tiltakshavar Charlotte Bønes Skjelvik – tiltakshavar

	Hanne Marie Evensen – Alver kommune
--	-------------------------------------

Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket	Min kone og eg ønsker å bygge oss nytt hus på gnr. 315 bnr. 14 i Alver. Dette er ein fritidsbustad i dag. Det er lagt til rette med kommunalt vatn, Biovac reinseanlegg til ein bustad og etablert veg ned til tomten. Vedlagt ligger teikningar av huset med mål, samt situasjonskart over kvar vi ønskjer å plassere bustaden. Området her på Hopland (gamle Melandkommune) er registrert med SB2 (inntil fire nye bustader) men når vi grov litt i reguleringsplanen fant me ikkje at denne tomten var nemnd? 
---	--

Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 ☐ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	☐ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ 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	☒ 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: ☐ Det er sett anna byggegrense i plan ☐ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b ☐ 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: • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentlig veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal																																						
Teikningar	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. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: ☐ Fasadar og planløyising før endring ☐ Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert																																						
Uavhengig kontroll	☐ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ 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 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>☐</td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Anna</td></tr> </table> Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luftfartstilsynet	☐	Kulturminne – Fylkeskommunen	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☐	Vegstyresmakt – Kommunal	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	☐	Anna
☐	Arbeidstilsynet																																						
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
☐	Brannvesen																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																						
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luftfartstilsynet																																						
☐	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Sivilforsvaret																																						
☐	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
☐	Anna																																						

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Pågåande planarbeid ☐ Reguleringsplan ☐ Områderegulering ☐ Utbyggingsplan ☐ Detaljregulering ☐ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	Kommunedelplan for Meland (KDP Meland)
Føremål	Spreidd bustad SB_2, jf. pkt. 3.2.3 tab. 7
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30 % BYA, samla bruksareal (BRA) maks 400 m² for bustad, garasje og uthus. Det skal reserverast 36 m² for bygging av frittståande garasje, sjå pkt. 1.6.14. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Gesims: 8,0 meter frå gjennomsnittleg planert terreng Møne: 9,0 meter frå gjennomsnittleg planert terreng ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: I område er det hovudskleg saltak. ☒ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Estetikk: pkt. 1.7.3 – nye bygningar skal stå i høve til nabobygga, terrenget og landskapet og skal som hovudregel tilpasse seg eksisterande byggelinjer, volum, takform og gesims-/mønehøgder. MUA: min. 200 m² pr. bueining over 60 m².
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlas, enten særskilt eller saman med	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☐ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: [sett inn] Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: [fyll inn]
---	---

byggeløyve.	☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Ikkje naudsynt med dispensasjon.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. 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. ☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Eigedomen er tilknytt kommunalt vassanlegg og privat avlaup/minireinseanlegg. I vedtak datert 30.10.2020, sak 20/17281, vert det gjeve ferdigmelding på tilknytting til offentlig vatn på vilkår om at ferdigmelding på minireinseanlegg vert godkjend av miljø og tilsyn. Anbefaler å søkje om ferdigmelding så snart som mogleg.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg ☐ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Det er i vedtak datert 25.03.2019, sak 18/830, gitt løyve til etablering av veg

	og parkeringsplassar. Det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsløp til Alver kommune enten samstundes med byggesøknaden eller i eige sak.
--	--

Oppretting og endring av eiendom	
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 eigdommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	☐ Terrenghøve/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ☐ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigdommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: ☐ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det: "<i>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</i>". ☒ Krav til estetikk/tilpassing i KDP for Meland pkt. 1.7.
Vurdering/merknad:	

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspenning	

Privatrettslege forhold	
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 problemstillinger	Dersom eksisterande fritidsbustad skal rivast, må dette søkjast om samstundes som det søkjast om løyve til oppføring av bustad. Eigedomen ligg som spreidd bustad og det er lov til å oppføre 4 einingar i løpet av planperioden, det er difor ikkje naudsynt med dispensasjon. Oppføring av bustad er i samsvar med planformålet. Det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsløp til Alver kommune veg avdeling. Situasjonskart må vise avstand til nærmaste nabo.

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

Are Frøysland Grande

Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Charlotte Bønes Skjelvik

Hellvik Hus Frekhaug

Nils Åge Skjelvik

Hoplandsvegen 95

Mjåtveitflaten 55

Hoplandsvegen 95

5919

5918

5919

FREKHAUG

FREKHAUG

FREKHAUG