



Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10461 - 22/18130

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
11.03.2022

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 106/93 Fanebust

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 gjevne 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 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	Nybygg - 2 bueiningar Gbnr: 106/93
Tiltakshavar	
Ansvarleg søker	Ragnvald Rasmussen, Renate Eriksen
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	09.03.2022, kl. 13.15

Til stades i møtet fra kunde og kommune

Ansvarleg søkjar: Renate Eriksen

Frå kommunen: Josep Gayrbekov, Larissa Dahl

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket

Tiltakshaver ønsker å sette opp to nybygg på tomten.

Under ser du et bilde av ønsket bolig.



Takkalkulering

Taktype



Lengde: 12 m

Bredde: 8 m

Vinkel: ~~40~~ 36

Totalt takareal: 152 m²

Vedlagt sit. plan viser en mulig løsning i forbindelse med plassering av de to boligene, avkjørsel og parkeringsløsning.

En del av planen for boligene er at taket skal ha solcelle panel slik at huset skal være forsyret med strøm herfra.


Våre spørsmål:

1. Tomten er i dag i følg reg. plan regulert med en bolig. Vi lurer dermed på hvordan dere stiller dere til løsningen med to boliger.
2. Tomten ligger også under hensynssonen H810(Krav om felles planlegging). Hva vil dette eventuelt innebære for ønsket tiltak?
3. Evt. er det noen andre spesielle hensyn som må tas?



Sakshandsaming	
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 handsama 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.
Nabotilhøve	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.

	<p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input 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 <p>Byggegrense mot kraftledning Byggegrense mot KV Mellom nabolomtene gjeld 4m-regelen i pbl. § 29-4</p> 
<p>Situasjonsplan/ utomhusplan</p>	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Visa avstand til nabogrense • Visa møneretning • Visa byggegrenser • Visa avstand til midtline til offentleg veg • Visa murar/terrengingrep <p>uteopphaldsareal</p>
<p>Teikningar</p>	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p>
<p>Uavhengig kontroll</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 <input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.

<p>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</p> <p>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.</p>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning
	<input type="checkbox"/>	Brannvesen
	<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"/>	Luffartstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal – avkøyrsløyve	
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: Kommunal VA-avdeling, søknad om tilkopling til kommunale VA-leidningar	
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" 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	KP: Lindås 2019-2031 plan-ID: 1263-201805 RP: Fanebust Terrasse Krossleitet plan-ID: 1263-197601
Føremål	Byggjeområde for bustader (einebustader)
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: KP 3.1.1 - Minste tomteareal pr. einebustad - 650 m ² - TU BYA 30% - bereknast av heile tomta - samla BRA pr. einebustad - 400 m ² <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Pbl. § 29-4(1) - Gesims 8m - Møne 9m

	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <ul style="list-style-type: none"> - 4m mot nabo i sør, nord og aust jf. pbl. § 29-4 - byggegrense i RP mot KV i vest - byggegrense mot kraftline <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <ul style="list-style-type: none"> - Ikkje tillate med gjerde i tomtegrense mot veg jf. RP § 5 <input checked="" type="checkbox"/> Anna: <ul style="list-style-type: none"> • Ein einebustad pr. tomt • Einebustad i inntil 1 ½ etasje • MUA jf. KP 2.6.4: <ul style="list-style-type: none"> - 200 m² pr hovudbueining - 50 m² sekundærleilegheit - ikkje brattare enn 1:3 eller smalare enn 10m • Snu på eigen grunn jf. KP 2.4.2 • Avstandskrav mellom einebustadene TEK17 Enten 8m avstand eller tiltak som hindrar brannspreiing • Krav om felles planlegging H810 jf. KP 2.2.2 Kravet gjelder kun ved detaljregulering, gjelder ikke knyttet til byggesøknader. Ikke aktuelt her.
--	---

<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 reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:</p> <p>- Disp. frå byggjegrænse mot kraftline</p> <p>- Disp. frå tal på einebustader pr. tomt.</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>- Byggjegrænse kraftline <i>Ikkje vanskeleg å argumentere for disp. dersom kraftlina ikkje lenger finnast. Søker kan undersøke med BKK om situasjonen i dag.</i></p> <p>- To einebustader <i>Omriss av planlagt bygg i kartet forståast å berre være rettleiande, men viser likevel intensjonen. Planen er frå 70-tallet. Tomtene var større på den tiden, denne tomta var difor tiltenkt éin einebustad. Vanskeleg å sei om ein får gjennom ein slik dispensasjon. Kan ikkje sjå at det er bygd to einebustader på same tomt i området. Det er ca. 4 ubebygde tomter i plana. Utfalla i ein slik søknad kan få betydning for resterande tomter.</i></p>

<p style="text-align: center;">Infrastruktur</p>							
<p>Vatn- og avløp</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input 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 offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input 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 type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						

	<p>avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre

Oppretting og endring av eiendom	
<p>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 eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: <input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: <input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

Visuelle kvalitetar	<p>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".</p>
----------------------------	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<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
Verneinteresser i området	
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 problemstillingar	

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

Josep Gayrbekov

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.