



Langenes Bygg AS  
Kvassnesvegen 19  
5914 ISDALSTØ

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 21/8474 - 21/74187

Saksbehandlar:  
Larissa Dahl  
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:  
09.11.2021

## Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137/259 Alver

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 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.

<b>Tiltak</b>	Førehandskonferanse Gbnr: 137/259
<b>Tiltakshavar</b>	Aage Vagleik Nyhammer
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Langenes Bygg AS
<b>Møtestad</b>	Innbyggjarservice i Knarvik
<b>Møtedato</b>	09.11.2021, kl.13
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Aage Vagleik Nyhammer- tiltakshavar, Vidar langenes v/ Langenes bygg AS – søkjar, Ingrid Bjørge Pedersen – sakshandsamar, Larissa Dahl-

	sakshandsamar
--	---------------

<b>Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	<p>Som det fremgår av tegninger er det 7 leiligheter over plan 1, plan 2, og loft. Kjeller skal disponeres til utgang til kai, teknisk rom, VVS rom, og kontor etc.. (se tegning).</p> <p>Alt av infrastruktur er "flyttet" fra Isdalstø reguleringsplan over til Alverneset reguleringsplan (se kommunens egne dokumenter vedr godkjent dispensasjon). Så som: Tilkomst, parkering, uteareal, lekeareal, vann, avløp, strøm mm får jeg via Alverneset planen.</p> <p><b>Historikk i saka</b> <i>Administrasjonen har anbefalt endring av reguleringsplanen for Isdalstø kai, vedtatt i 2011, fleire gonger. Det ble gjeve avslag på søknad om dispensasjon frå rekkjefølgjekrav både i 2016 og 2019 (sak 19/301).</i></p> <p><i>Politikare har gjeve dispensasjon frå rekkjefølgjekrav i regul.planen §§2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 den 19.06.19 i PMU-vedtak 061/19. Det vart satt to vilkår i dispensasjon som tiltakshavar skulle dokumentere: 1. Tinglyst kyststi rett for allmenta. 2. Etablering av bru/landgang med bredde på 1,5 m til gbnr 137/799 som del av kyststi.</i></p>
---	--

Sakshandsaming	
<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

	<p>situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</p> <p><input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</p> <p><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>																												
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.</p> <p>Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrenser</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrenginngrep</li> </ul> <p>uteopphaldsareal</p>																												
<b>Teikningar</b>	<p>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. Mønehøg og gesimshøg skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>																												
<b>Uavhengig kontroll</b>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>																												
<p><b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b></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>	<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> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> </table>	<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"/>	Luftfartstilsynet	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
<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"/>	Luftfartstilsynet																												
<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 checked="" type="checkbox"/>	Anna: VA-kommunalt tilkopling til VA anlegg
Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
<b>Planstatus</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input checked="" 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>	Reguleringsplan Isdalstø kai gnr 137 bnr 79 m.fl.1263-200706 er gjeldande plan med supplement frå kommunedelplan KDP Knarvik, Alversund og Alverstraumen vedtatt 15.10.19 jf. pkt.4.5 skal KDP føresegn supplere temaføresegn som manglar i reguleringsplanen
<b>Føremål</b>	B/F/K1- bustad, forretning , kontor i reguleringsplanen
<b>Planføresegner</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Bygd areal BYA , jf. reguleringsplan § 3.2.2 BYA kan vere 100 %, maks. BRA er 253 m2 på plankartet <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal mønehøgd: +13,8 <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: der grense er ikkje synt, skal ein følgje føremålsgrensa jf. §3.2.1 i regul.planen-føremålsgrensa <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: §2.7 i regul.planen <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: eksisterande bygg <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: parkeringsplassar § 4.5.1 i regul.planen 1,5 p-pl- per bueining for 7stk=10,5 eller 11 p-pl. Er godkjent i dispensasjon i område på Alverneset  2 av 39 p-plassar regulert i planen skal vere HC-parkering § 4.5.10 Parkering for forretning/kontor 1 p-pl. Per 40 m2 BRA  §3.2.3 i B/F/K1 ingen bustader skal vere i front på kainivå, men forretningar, kontor  §3.2.5 opphaldsrom skal plasserast min på kote +2,4

	<p>§3.7.2 Kvar bueining skal ha min.8-12 m2 privat uteopphaldsareal innafor planområde</p> <p>§3.6.3 min.15 m2 felles leikeareal per bueining innafor planområde</p> <p>§5.2 Grønt felles område FG1 og FG3 skal opparbeidast i fellesskapet med andre eigare av delområde</p> <p>§2.9 Universell utforming: 2 leiligheter med tilkomst frå gateplan skal vere universelt utforma</p>
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: fekk dispensasjon frå krav i reguler.plan §§2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 i PMU-vedtak av 19.06.21 sak 061/19, fekk godkjent 11 p-plassar i område regulert til bustad i naboplan for Alverneset
<b>Utbyggingsavtalar</b>	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

<p><b>Dispensasjon</b></p> <p>Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, 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: universell utforming av tilkomst til 2 leilegheiter, tilgjengeleg bueining i TEK fråvik, altanar i fasade vest krev dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen.</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: evt. dispensasjon frå avstandskrav PBL §29-4 kortare avstand enn 4 meter frå altanar i fasade vest til nabogrense eller samtykke frå eigar av gbnr 137/799</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	

Infrastruktur	
<b>Vatn- og avløp</b>	<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  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 tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.  <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<b>Vurdering/merknad:</b>	Tiltakshavar må dokumentere rett til både vegtilkomst, parkering, uteopphaldsareal, leikeareal, framføring av leidningar på anna manns grunn gbnr 137/799 evt. fl. Privatrettslege avtalar bør tinglysast
<b>Tilkomst</b>	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 137/799</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må liggja føre</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	Tiltakshavar må dokumentere rett til både vegtilkomst, parkering.

### 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 eigedommen har/skal ha på grunn av sin	<input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:  <input checked="" type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen. Kjem altanar på eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4 Vurderingsmoment: trong for nabosamtykkje for plassering av altanar i vest fasade på bygg ved bruksendring  <input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal
--	---

størrelse, form eller plassering  For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	(plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: TEK krav til MUA Helling 1:3 jf. KDP føresegn pkt.2.6.4
--	--

<b>Visuelle kvalitetar</b>	I § 29-2 i pbl. står det: " <i>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</i> ".  <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
<b>Vurdering/merknad:</b>	<i>Eksisterande bygg</i>

<b>Andre tilhøve</b>	
<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: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
<b>Verneinteresser i området</b>	
<b>Høgspenline</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	VA-leidningar, bruk av felles Leik, parkeringsplassar er tinglyst
<b>Avstand til kommunalt leidningsnett</b>	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	Det skal dokumenterast at vilkår i PMU dispensasjonsvedtaket er stetta.  Det skal søkjast dispensasjon frå pkt.2.9 i reguleringsplanen om universell utforming av tilkomst, 2 leilegheiter skal vere utforma som tilgjengeleg bueiningar. Det skal søkjast om fråvik frå dagens TEK krav ved bruksendring i eksisterande bygg med grunngeving og avbøtande kompensierende tiltak.  Dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen for altanar i vest, evt. dispensasjon frå avstandskrav mot gbnr 137/799.  Vedr. spørsmål om betaling av gebyr: Tiltakshavar skal betale heile gebyr for bruksendring av 7 bueiningar ved rammeløyve eller eitt-trinnsøyve. Om det søkjast om dispensasjon
---	---

	separat, betalast det kun gebyr for dispensasjon. Tilkoplingsgebyr for vatn og avløp per bueining kjem ved søknad om igangsetting, eller ved eitt-trinnssøknad.
--	---

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

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Kopi til:**

Aage Vagleik Nyhammer

Kubbaleitet 18

5916

ISDALSTØ

**Mottakarar:**

Langenes Bygg AS

Kvassnesvegen 19

5914

ISDALSTØ