i - I

ALVER
KOMMUNE

Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5916 ISDALSTØ

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Hanne Marie Evensen	29.03.2022
Vår: 22/844 - 22/24178	hanne.marie.evensen@alver.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 102/133 Vabø

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.

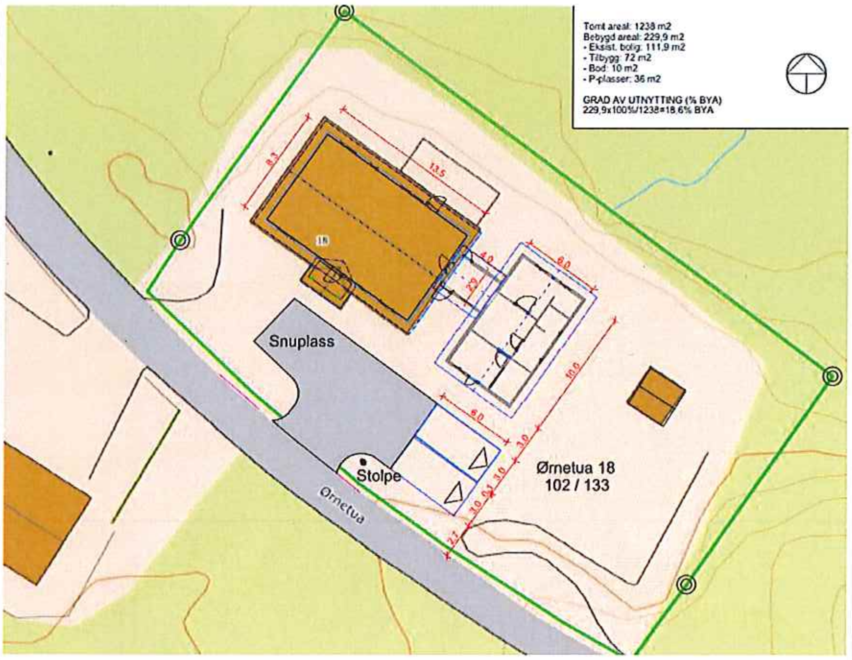
For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

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: 102/133
Tiltakshavar	Sarah Aaen Trå
Ansvarleg søkjar	Majo Eigedom AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	28.03.2022, kl. 1100-1200
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Sarah Aaen Trå – tiltakshavar via facetime Torleiv Trå – tiltakshavar Majo Eigedom v/Magnus Helgesen – ansvarleg søkjar

	Einar Aase – Alver kommune Hanne Marie Evensen – Alver kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Ønsker å bygge tilbygg til eksisterande bustad. Ønskjer avklaring på eventuelle dispensasjonar som må søkjast om. 

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 offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggast ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved: ☒ Fasadar og planløysing før endring ☒ Fasadar og planløysing 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.	☐ 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 Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag		
Planstatus	☐ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter	☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Vabø bustadfelt, planid: 1263-26102006	
Føremål	Frittliggjande småhusbusetnad	
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25 % BYA ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Topp kotehøgde + 32,0 (sett i plankart), bustadene kan oppførast i 3 etasjar. Maks mønehøgd = 9,0 meter Maks gesimshøgd = 7,0 meter ☒ Byggegrense/byggelinje: Byggegrense mot veg. Byggegrense er sett i plankartet. ☐ Frisiktsone: ☒ Krav til møneretning/takform: Bustadene skal ha saltak med fall mellom 27° og 38 ° Tekkes med tegl eller betongtakstein med profil lik teglpannens. ☒ Krav til takvinkel: 27 ° og 38 ° ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Alle tilak skal ta omsyn til eksisterande terreng og natur så langt det lar seg gjere, jf. § 8.1 ☒ Anna: Bustadene skal ha liggjande Vestlandskledning. Forblending med stein er tillette.	

Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: § 4.6 – liggjande Vestlandskledning (om ein ikkje skal ha dette) ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Det er ikkje motteke planteikning over tilbygg. Dersom det er ein sjølvstendig bueining som har alle hovudfasiliteter (bad, toalett, kjøkken, opphaldsrom, soverom og eige inngang) gjeld føresegn § 4.2 og alle TEK17 krav. Utvida bruk av avkjøyrsle, utvida VA-anlegg. I førehandskonferansen opplyste tiltakshavar at eksisterande kjøkken skal gjerast om til soverom og at det i bustaden kun vil vere eit kjøkken. I tillegg vil det kun vere ein inngang til bustaden. Kommunen vurderer difor at det ikkje er naudsynt med dispensasjon frå føresegn § 4.2 Kommunen vurderer at vist møneretning i plankart kun gjeld for bustaden. Ved søknad om oppføring av tilbygg, som tenkt i denne saka, er det ikkje krav om at møneretning skal vere lik eksisterande bustad. Dispensasjon er ikkje naudsynt.

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 tilknyting til offentleg 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:	
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☐ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	

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 størrelse, form eller plassering For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	☐ Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ☐ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (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: *"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".* ☐ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
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	
Høgspentline	
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	Det er naudsynt med søknad om dispensasjon frå liggjande Vestlandskledning, jf. føresegn § 4.6. Kommunen vurderer at det ikkje er naudsynt å søkje dispensasjon frå føresegn § 4.4 vedkomande møneretning i arealplankart. Ved innsending av søknad må det sendast inn plan-, snitt,- og fasadeteikningar før og etter tiltak. Situasjonsplan 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:

Majo Eigedom AS	Lindåsvegen 154	5916	ISDALSTØ
Sarah Aaen Trå	ØRNETUA 18	5955	LINDÅS
Torleiv Aaen Trå	ØRNETUA 18	5955	LINDÅS