



Byggmester Ådnekvam As
Salhusvegen 55
5131 NYBORG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/8196 - 22/88050

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

Dato:
18.11.2022

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 212/46 Eikanger øvre

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	Førehandskonferanse Gbnr: 212/46
Tiltakshavar	Marius Stusdal
Ansvarleg søker	Byggmester Ådnekvam As
Møtestad	Rådhuset Frekhaug
Møtedato	18.11.2022, kl.9:00

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Tiltakshavar – Marius Stusdal, Roy Stusdal; Ansvarleg søkjar – Trond Ådnekvam v/Byggmester Ådnekvam as Larissa Dahl- sakshandsamar Byggesak, Alver kommune
--	---

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>På oppdrag fra tiltakshaver Marius Stusdal henvender vi oss til avdeling for byggesaker i Alver kommune vedr. ønske og planer om å rive eksisterende bolighus og deretter bygge nytt bolighus på samme eiendom. Det er derfor utarbeidet noen skisser med kart for ny plassering, samt foreløpige skissetegninger som viser de planer og ønske tiltakshaver har.</p> <p>Når det gjelder avkjørsel, vann og avløp er det planlagt å benytte dette slik det er i dag for eksisterende hus, kun med små justeringer og tilpasninger.</p> <p>Tomten grenser mot sjø og har derfor begrensninger i forhold til byggelinje mot sjøen.</p> <p>Tomten form tatt i betraktning byggegrensninger mot sjø og mot fellesvei gir begrensninger og derfor er det ønskelig å få bedre klarlagt hvilke muligheter vi her kan ta hensyn til når det gjelder plassering av nytt bygg. Vi tenker ellers også i denne omgang først å få en generell informasjon fra byggesak hvilke spesielle forhold, muligheter og begrensning en må ta hensyn til i det videre arbeid med planer for saken.</p>
---	---

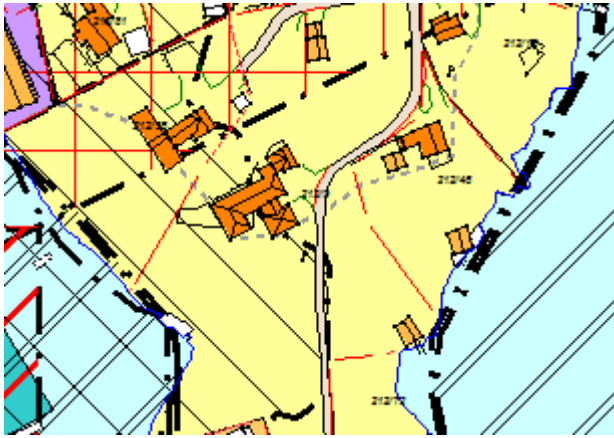
Sakshandsaming	
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> 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. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: <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 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
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes:

	<ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentlig veg • Vise murar/terrengingrep uteopphaldsareal
Teikningar	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløysing før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>

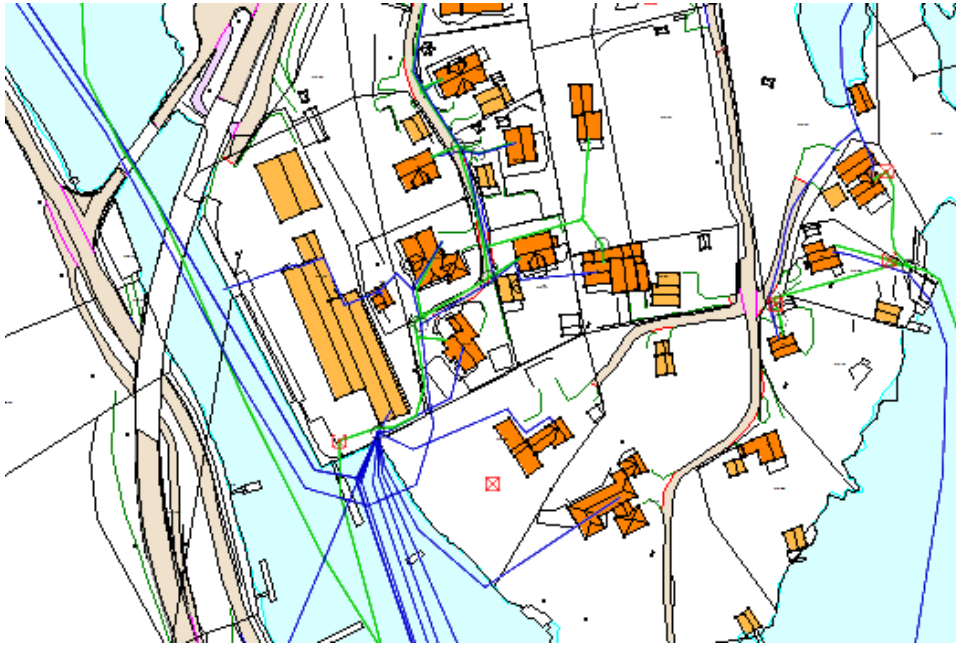
Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>
---------------------------	--

<p>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>	<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>Luffartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Anna: dispensasjon sendast på høyring til Statsforvaltaren og Vestland fylke</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"/>	Luffartstilsynet	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: dispensasjon sendast på høyring til Statsforvaltaren og Vestland fylke
	<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 type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: dispensasjon sendast på høyring til Statsforvaltaren og Vestland fylke																																						
	Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.																																						

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input 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	Kommunedelplan for Lindås kommune
Føremål	Bustad-føremål, byggjegrænse mot sjøen er vist i planen. 
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BYA bygd areal (fotavtrykk) BRA (bruksareal) på under 400 m2. Minste areal på tomte er 650 m2 <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: 8 m/9 m PBL §29-4 <input checked="" type="checkbox"/> Byggjegrænse/byggelinje: avsatt byggjegrænse mot sjøen er vist i plankartet <input type="checkbox"/> Frisiktsone: for egen avkjørsle og privat veg <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: krev dispensasjon i strandsona <input checked="" type="checkbox"/> Anna: parkering pkt.2.6.5 2 p-pl. Per bueining Minste uteopphaldsareal pkt.2.6.4 200 m2 for hovudbustad og 50 m2 sekundær bustad
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:

Utbyggingsavtaler	<input type="checkbox"/> Det ligg ikkje føre utbyggingsavtale for det aktuelle området
Dispensasjon Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev fritak frå plankrav: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: sjå fritak frå reguleringsplankrav pkt. 2.2.1 alle punkta 1-7 må vere stetta ved fritak <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: dispensasjon frå PBL § 1-8 byggegrense mot sjøen avsatt i KDP med stipla grå lina Evt. dispensasjon frå §29-4 avstand til nabogrense på under 4 meter viss plassering er nærare enn 4 meter <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	Tiltaket krev fritak frå plankrav pkt.2.2.1 i KDP Lindås, evt. dispensasjon frå PBL §1-8 byggegrense mot sjøen. Dispensasjon kan søkjast separat eller i lag med byggesøknaden.

Infrastruktur							
Vatn- og avløp	<table data-bbox="435 1245 1085 1350"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p data-bbox="419 1384 1299 1444">Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p data-bbox="419 1485 1362 1742">Privat avløp etter riving av bustad krev søknad om nytt utsleppsløyve evt. utviding av eksisterande avløp. Miljø og tilsyn avd. skal vurdere kapasitet og reinsegrad av eksisterande anlegg -om det er mindre slamavskiljar enn 4 m3 er det ikkje aktuelt å behalde eksisterande slamavskiljar for ny bustad. Det er dagens krav etter forureiningslova med forskrifta som gjelder ved riving av bustad og oppføring av ny. Søknad om utslepp skal sendast til Miljø og tilsyn, utslepp skal nabovarlast. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p data-bbox="419 1778 1342 1933">Mogelegheit for tilknytning til offentleg VA-nett må avklarast med Samferdsel-, veg-, vatn og avlaupsavdelinga her. Kopling via private stikkeidningar krev avtale med eigar. På kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p>	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn						
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						

	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	<p>I dag er det privat vatn og avløp via slamavskiljar ukjent dimensjon. Det er mogeleg å koplast til kommunalt vatn og avlaup:</p>  <p>Det må søkjast om tilkopling til samferdsel-, veg-, vatn- og avlaups avd.</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 212/41, 212/9 <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må liggja føre
Vurdering/merknad:	<p>Kommune legger til grunn at eigedommen har vegrett frå før av. Søknaden om ny bustad må på uttale til fylkeskommune og vegvesen, sidan tilkomst ligg innafør omsynssone 710_10 omsyn/båndlegging til framtidig E39 pkt.4.3.1 i KDP</p>

Oppretting og endring av eiendom

Oppretting og endring av eiendom må ikkje	<input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ----- Side 6 22/8196 - 2
---	--

<p>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>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: pkt. 2.6.4 hellig ikkje brattare enn 1:3</p>
--	---

<p>Visuelle kvalitetar</p>	<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> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. Pkt.2.7.2 i KDP Lindås. Vurder tiltakets utforming mot omgjevnader og i seg sjølv</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	

Andre tilhøve	
<p>Klima –og naturtilhøve</p>	<p><input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input checked="" type="checkbox"/> Radon</p> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
<p>Verneinteressar i området</p>	
<p>Høgspenning</p>	
<p>Privatretslege forhold</p>	<p>Vegrett, nærleik til gbr 212/9 mot tomtegrensen og privat veg</p>

Avstand til kommunalt ledningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering kan vere i strid med dette , da krevjast det samtykke frå naboar/alle eigare på veg evt. søknad om dispensasjon.
---	--

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Tiltaket krev fritak frå plankrav pkt.2.2.1.i KDP Lindås da må alle pkt.1-7 vere stetta, evt. dispensasjon frå PBL §1-8 byggjegrænse mot sjøen. Dispensasjon kan søkjast separat eller i lag med byggesøknaden. Pass på avstand til nabogrenser og avstandsregel på 4 m §29-4, evt. dispensasjon eller nabosamtykkje på nærare avstand til nabogrenser krevjast her.
---	--

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

Larissa Dahl

Rådgivevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Marius Stusdal

Eidsnesvegen 29

5913

EIKANGERVÅG

Mottakarar:

Byggmester Ådnekvam As

Salhusvegen 55

5131

NYBORG