



Svein Roar Kvamme
Skarsvegen 186
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/198 - 23/8349

Saksbehandlar:
Lars Ottar Sagstad
lars.ottar.sagstad@alver.kommune.no

Dato:
02.02.2023

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 24/19 Fammestad

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: 24/19
Tiltakshavar	Svein Roar Kvamme
Ansvarleg søkjar	Hindenes Hus As
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	Torsdag 02.02.2023, kl. 10-11

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Andre Vabø, Svein Roar Kvamme, Veronica A. Nøttveit Einar Aase, Lars Ottar Sagstad (Alver kommune)
--	---

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Ønsker påbygg på våningshus på gbnr 24/19. Påbygg kjem i front av eksisterande bustad. Eksisterande septiktank. Ikkje nytt våtrom. Kunde vurderer om tiltaket skal følgje føresegn i kommuneplanen eller om dei treng søkje dispensasjon frå dette.
---	---

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 type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1 Ansvarsrett avhengig av om berande struktur og storleik på påbygg

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 type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing 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
Situasjonsplan/ utomhusplan	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.</p> <p>Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Visa avstand til nabogrense • Visa møneretning • Visa byggegrensar • Visa avstand til midtline til offentleg veg • Visa murar/terrengingrep <p>uteopphaldsareal</p>
Teikningar	<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. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert

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

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.	<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 type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	

	<input checked="" type="checkbox"/> Anna Alver kommune Landbruk
Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <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	Lindås Kommune- Kommuneplanens sin Arealdele 2019-2031
Føremål	LNF spreidd jf. Tabell Føresegn 3.4.7 styrer kva ein kan gjere utan dispensasjon
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 3.4.3. c) jf.3.4.7. 30% BYA og 400m ² BRA <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: PBL 8 meter gesims og 9 meter møne <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: § 29-4 og § 1-8 <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input type="checkbox"/> Anna: Uteopphaldsareal MUA 200m ²
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: Ikkje aktuelt
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert for det aktuelle området

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå:
Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten	<input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:

<p>særskilt eller saman med byggeløyve.</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>3.4.7. EIGEDOM MED STATUS SOM LNF-SPREIDD (PBL. §§ 11-7 NR. 5 OG 11-11)</p> <p>I tillegg til områda for LNF-spreidd som er vist på plankartet, har dei eksisterande bygde eigedommane med bustad og fritidsbustad som lista opp i vedlegg A og vedlegg B status som LNF-spreidd bustad og fritidsbustad.</p> <p>I desse områda kan følgjande tiltak tillatast, etter søknad, i samsvar med eksisterande lovleg bruk som ikkje førar til nye bueningar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j • Tilbygg og påbygg med samla bruksareal (BRA) inntil 50 m² • Tiltak som inngår i pbl §§ 20-4 a, b, c, e og 20-5 <p>Utbygging kan skje innanfor rammene i føresegn 3.4.3 bokstav c og 3.4.4. bokstav c.</p> <p>Ved handsaming av søknad kan det til dømes bli sett vilkår om at eigedomen skal ha tilkomst, parkering, uteopphaldsareal, vatn og avlaup i samsvar med gjeldande krav.</p> <p>3.4.3. LNF SPREIDD BUSTAD (LSB)</p> <p>c) Utbygging, som vist over, kan skje innanfor desse rammene: Bygd areal skal ikkje overstige 30 % BYA Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m².</p>

<p style="text-align: center;">Infrastruktur</p>							
<p>Vatn- og avløp</p>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%; border: none;"><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td style="border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td style="border: none;"><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 tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input 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"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn						
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						

Vurdering/merknad:	Eksisterande septiktank
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 24/3 og gbnr 24/7 <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Tidlegare veirett

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 tomter 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"/> Terrengtilhøva/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	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 type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Påbygg må tilpassast eksisterande byggeskikk

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	
Høgspenline	
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	Tiltakshavar vart informert om gjeldande kommuneplan og føresegn for denne. Tiltakshavar vurderer om det skal byggjast på ein slik måte at det må søkjast om dispensasjon. Ved ein søknad om dispensasjon krevs det kun eit gebyr for dispensasjon. Det bør søkjast om ein eventuell dispensasjon fyrst og om tiltaket i etterkant, for å unngå gebyr for tiltaket ved eit avslag på dispensasjon.
---	--

Søknad om løyve til tiltak sendast til:
Per post:
Alver kommune
V/Plan og byggesak
Postboks 4

Elektronisk
post@alver.kommune.no

5906 Frekhaug

Med venleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Lars Ottar Sagstad
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Hindenes Hus As	Postboks 3	5991	OSTEREIDET
Svein Roar Kvamme	Skarsvegen 186	5911	ALVERSUND
Veronica Austrheim Nøttveit	Skarsvegen 186	5911	ALVERSUND