



Øyvind Hosøy
Markaneset 66
5251 SØREIDGREND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/4184 - 23/46158

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
14.06.2023

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 11/84 Hølleland

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	Etablering av utleiehytter, naust, veg og parkeringsplass på eigedommen gbnr 11/84
Tiltakshavar	Øyvind Hosøy
Ansvarleg søkjar	Salt Arkitekter As Avd Bergen
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	14.06.2023, kl. 14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Tiltakshavar Øyvind Hosøy Sveinung Grøneng Havn frå Salt Arkitekter AS Are Frøysland Grande og Anne Lise Molvik frå Plan og byggesak

Søkjær kom med følgende orientering om tiltaket	<p>Søkjær har lagt fram skisser som viser 2 ulike moglegheitsstudier for etablering av utleigehytter og naust på egedomen.</p> <p>Alternativ 1: Det skal etablerast 3 hytter på eigen egedom. Tilkomst skal skje ved etablering av ny veg frå nord. Parkering skal skje delvis på eigen grunn og delvis ved utviding av eksisterande felles parkeringsplass nord for tomten. Det skal vidare etablerast 2 naust, eitt som er privat for gbnr 11/84 og eitt som er felles for hyttene.</p> <p>Alternativ 2: Det skal etablerast 3 hytter på eigen egedom som i alternativ 1, og 4 hytter på naboeigedomen gbnr 11/6. Tilkomst til eksisterande bygg ved etablering av køyrbar gangveg frå nord og 2 parkeringsplassar på eigen grunn. Tilkomst til utleigehyttene skal skje på eksisterande sti frå sør. Ny parkeringsplass skal etablerast. Det skal vidare etablerast 2 naust, eitt som er privat for gbnr 11/84 og eitt som er felles for hyttene.</p>
--	--

Plangrunnlag			
Planstatus	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna </td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna		
Plannamn	<p>Kommunedelplan for Lindås 2019 2031, planid 201805. Ny kommuneplan for Alver kommune under arbeid.</p> <p>Lenke til gjeldande plan: https://alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/Overordna_planar/kommunedelplanar-i-Alver/</p>		
Føremål	<p>Tiltaket er i hovudsak plassert i byggeområde for fritidsbustadar, men berører og område avsett landbruks-, natur- og friluftsføremål (LNF) og byggeområde for bustadar.</p>		

	
Planføresegner	<p>Føresegn 2.2: Krav om reguleringsplan Areal som er sett av til bygg og anlegg skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve vert tillate.</p> <p>Føresegn 2.9.1: Krav til innhald i reguleringsplanar</p> <p>Andre føresegner om parkering, u-grad, utforming av tiltak m.m. i kommunedelplanen kan vera retningsgjevande for reguleringsplanarbeidet.</p>
Rekkjefølgjekrav	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: 2.5.1: krav til teknisk plan for veg, vatn og avløp</p>
Vurdering/merknad:	<p>Etablering av utleigehytter og naust er i strid med plangrunnlaget når det gjeld arealføremål. Delar av tiltaket vil vera i strid med byggegrensa mot sjø slik ho går fram av arealdelen til kommuneplanen.</p> <p>Tiltaket er omfatta av kravet til utarbeiding av reguleringsplan. Kommunen vil ikkje tilrå dispensasjon frå plankravet.</p> <p>Administrasjonen vil vanlegvis vera negativ til å fremja eit planinitiativ som ikkje er i samsvar med arealføremål i overordna plan. Ved ei eventuell negativ innstilling vil saka verta lagt fram for kommunestyret.</p>

Infrastruktur													
Vatn- og avløp	<table data-bbox="480 1664 1145 1771"> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Offentleg vatn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Offentleg avløp</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Terreng</td> </tr> </table> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</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										
Vurdering/merknad:	<p>Vatn og avløp må løysast gjennom etablering av felles private</p>												

	anlegg. Ved utarbeiding av reguleringsplan er det også krav om utarbeiding av VA-rammeplan. Krav til reinsing av avløpsvatn vert fastsett gjennom planen.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg ved etablering av tilkomst frå nord <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg ved etablering av tilkomst frå sør <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Reguleringsplan bør omfatta vegtilkomst heilt fram til offentlig veg. Avkøyringsløyve må avklarast med vegstyresmakta gjennom reguleringsplan.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Ras <input checked="" type="checkbox"/> Flom – stormflo, jf. TEK17 § 7-2. <input type="checkbox"/> Støy <input checked="" type="checkbox"/> Radon – moderat til låg aktsemd <p>Det er registrert eit område med ras- og skredfare i området der parkeringsplass frå sør er plassert.</p>
Verneinteresser i området	<p>Ingen kjend vernestatus.</p> <p>I naturbasen finn vi følgjande registreringar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artar av særskild stor forvaltningsinteresse – fiskemåke på holme • Gytedefelt torsk i Hindenesfjorden. Lokalt viktig
Høgspenning	
Privatrettslege forhold	<p>Realisering av tiltaket er avhengig av at det vert inngått privat avtale med grunneigarar i området.</p> <p>Kommunen kan i utgangspunktet vedta reguleringsplanar i strid med privatrettslege forhold, men planen vil ikkje løysa dei privatrettslege forholda. Vår klare tilråding er at privatrettsleg forhold vert avklart på førehand.</p>

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	<p>Det er kommunen si tilråding at planlagt tiltak må inngå i reguleringsplan, og at nødvendige privatrettslege forhold vert avklart før planarbeidet vert sett i gang.</p> <p>Vidare dialog om utarbeiding av reguleringsplan må skje med kommunen si planavdeling.</p> <p>Informasjon om utarbeiding av privat reguleringsplan finn du her:</p>
---	---

	Alver kommune - Skal du lage privat reguleringsplan?
--	--

Post til kommunen sender du til:

Alver kommune
V/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Eller post@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Salt Arkitekter As Avd Bergen
Øyvind Hosøy

Strandgata 26
Markaneset 66

6905 FLORØ
5251 SØREIDGREND