



Henanger Iden Og Raun Bygg As
Mjåtveitstø 33A
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/5490 - 23/63444

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

Dato:
17.08.2023

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 323/33 Frekhaug

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: 323/33 |
| Tiltakshavar | Åshild Mongstad |
| Ansvarleg søkjar | Henanger Iden Og Raun Bygg As |
| Møtestad | Rådhuset |
| Møtedato | 17.08.2023, kl.14 |
| Tilstade frå kunde | Åshild Mongstad- tiltakshavar, Knut Henanger- søkjar |
| Tilstade frå kommune | Larissa Dahl- sakshandsamar Byggesak avd. |

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| | |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket | <p>Det er ønske om å sjå på moglegheit for å dele opp eigedom Gnr. 323 Bnr. 33 . Det er tenkt å skilje i frå 2 parseller for oppføring av to boliger. Me ønsker å få belyst kva som må til for å kunne gjennomføre eit slikt tiltak på eigedomen. Vedlagt ligg Sit.plan som viser tenkt plassering av nye parseller og veg til desse.</p> |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 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 checked="" type="checkbox"/> | Uregulert | <input type="checkbox"/> | Energipolitisk handlingsplan |
| <input type="checkbox"/> | Lokale vedtekter | <input type="checkbox"/> | Anna |

| | |
|-----------------|--------------|
| Plannamn | KDP Meland |
| Føremål | Bustadområde |

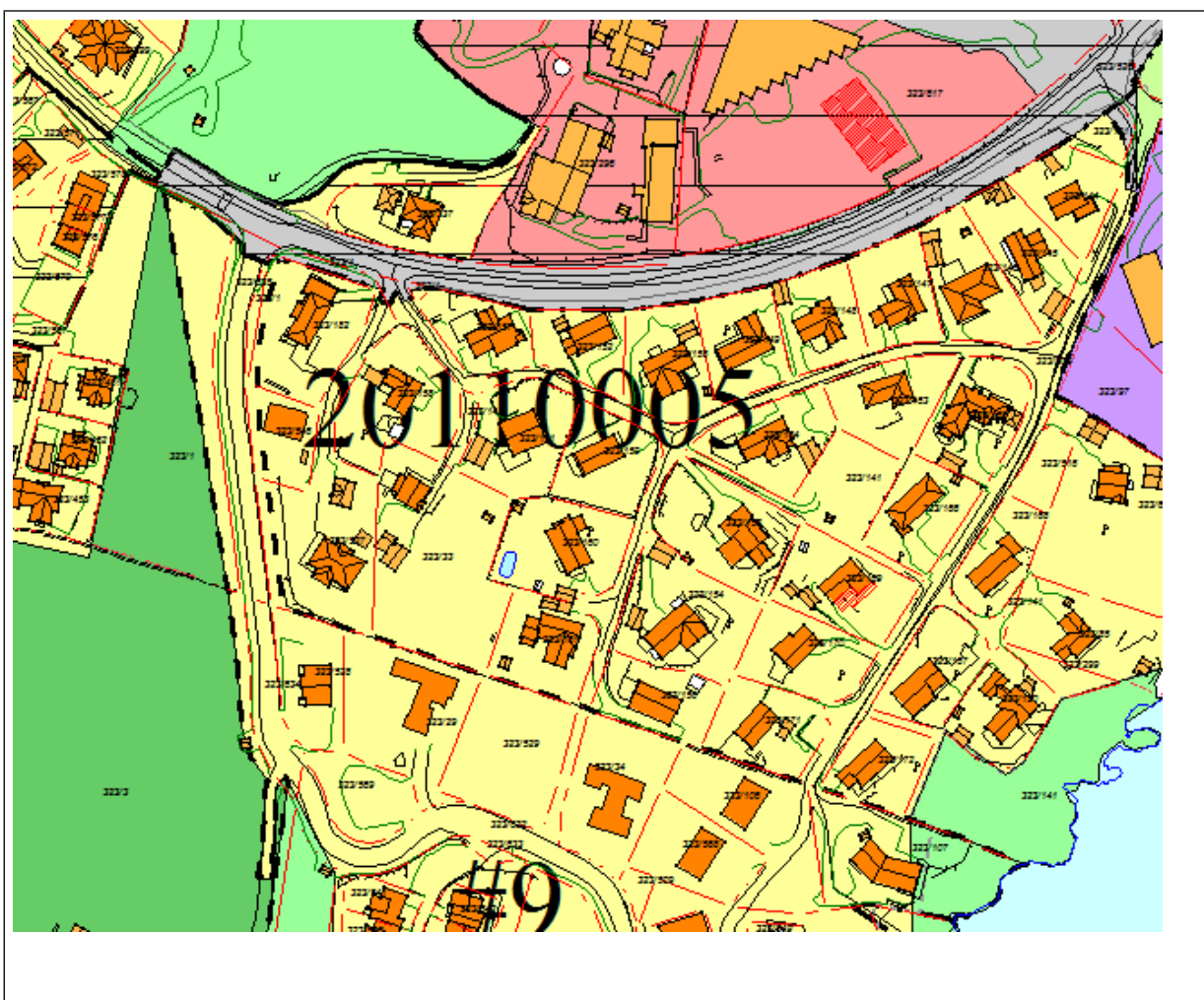


| Planføresegner | |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BYA bygd areal, maks 400 m2 BRA |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Maksimal gesims-/ mønehøgdd: 8 m gesims-/9-meter mønehøgdd |

| | |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Byggegrense/byggelinje: 15 m mot kommunal veg |
| <input type="checkbox"/> | Frisiktsone: må ivaretas |
| <input type="checkbox"/> | Minste tomtestorleik 650 m2 jf. pkt. 1.6.14 |
| <input type="checkbox"/> | Krav til minste uteopphaldsareal: 200 m2 per bueining, pkt.1.6.13 KDP Meland |
| <input type="checkbox"/> | Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m. |
| <input type="checkbox"/> | Anna: |

| | |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rekkjefølgjekrav | Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: (lim inn aktuelle rekkjefølgjekrav) |
| Utbyggingsavtale | Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området/ Det ligg ikkje føre utbyggingsavtale. |

| Dispensasjon | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve | |
| Dette tiltaket krev dispensasjon frå: | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Frå pkt.1.2.1 krav om reguleringsplan |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kan evt. søkjast om fritak frå plankrav jf.pkt.2.1.1 a) ved fortetting i område for bygg og anlegg |
| <input type="checkbox"/> | Plan- og bygningslova: |
| <input type="checkbox"/> | Forskrifter: |
| <input type="checkbox"/> | Vedtekter |
| <input type="checkbox"/> | Anna: |
| Vurdering/merknad: | |



| Infrastruktur | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| Vatn- og avløp | | | |
| <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 |
| <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 søker 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 avløpsleidingar og tilknytingspunkt vera teikna inn</p> | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidingar må liggja føre | | |
| <input type="checkbox"/> | Plassering i samsvar med plangrunnlag | | |
| Avstandskrav til kommunalt leidningsnett | | | |
| <p>Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon</p> | | | |
| Vurdering/merknad: | | | |
| (fyll inn ift. dialog i møte) | | | |

| |
|--|
| |
|--|

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Tilkomst | |
| Eigedommen skal ha tilkomst til: | |
| <input checked="" 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 323/33 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre |
| Vurdering/merknad: | |
| Må søke om utvida bruk av eksisterande avkøyrse frå kommunal veg/evt. etablering av ny avkøyrse | |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. | |
| <input type="checkbox"/> | Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: |
| <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: |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment |
| Vurdering/merknad: | |
| (fyll inn ift. dialog i møte) | |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Andre tilhøve | |
| Klima- og naturtilhøve | |
| <input type="checkbox"/> | Ras |
| <input type="checkbox"/> | Flom |
| <input type="checkbox"/> | Støy |
| <input type="checkbox"/> | Marin grense |
| <input type="checkbox"/> | Radon |
| Vurdering/merknad: | |
| Ved kryss over: skriv inn tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad, skriv inn dialog i møtet. | |
| Verneinteresser i området: | |
| | |
| Høgspenning: | |
| Fyll inn dialog frå møtet (slett om ikkje aktuelt) | |
| Privatrettslege tilhøve: | |
| Vegrett, vegtilkomst, VA-leidningar på anna manns grunn | |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Visuelle kvaliteter | |
| 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". | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. |
| Vurdering/merknad: | |
| | |

| Sakshandsaming - sakstype | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3- oppføring av bustad |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 - deling |
| <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 | |
| Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tiltaksklasse 1 |
| <input type="checkbox"/> | Tiltaksklasse 2 |
| <input type="checkbox"/> | Tiltaksklasse 3 |
| Nabotilhøve | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nabo 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: | |
| <input 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 offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep • uteopphaldsareal | |
| Teikningar | |
| Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved | |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| teikningar av alle fasadar, planløsning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram. | |
| Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: | |
| <input type="checkbox"/> | Fasadar og planløsning før endring |
| <input type="checkbox"/> | Fasadar og planløsning etter endring, der endringar er tydeleg markert |
| Vurdering/merknad: | |
| Fyll inn i høve dialog i møtet (slett om uaktuelt) | |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 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: Fyll inn i høve dialog i møtet(slett om uaktuelt) | |

| 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"/> | 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"/> | Arbeidstilsynet |
| <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 checked="" type="checkbox"/> | Vegstyresmakt – Kommunal |
| <input type="checkbox"/> | Vegstyresmakt - Statens vegvesen |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Statsforvaltaren |
| <input type="checkbox"/> | Anna |

Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar

Det skal søkjast om deling og ikkje oppføring av bustader foreløpig. Søknad skal nabovarslast. Vi tilrår å avklare utvida bruk av avkøyrslø frå kommunal veg samt kapasitet på VA-leidningsnett med samferdsel avd. her i forkant.

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

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Åshild Mongstad

Jonsokgrenda 15a

5918

FREKHAUG

Mottakarar:

Henanger Iden Og Raun Bygg As

Mjåtveitstø 33A

5918

FREKHAUG