

Endre Valdersnes
Isdalstøbakken 24
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2005 - 21/19131

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

Dato:
25.03.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137/765 Alver

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.

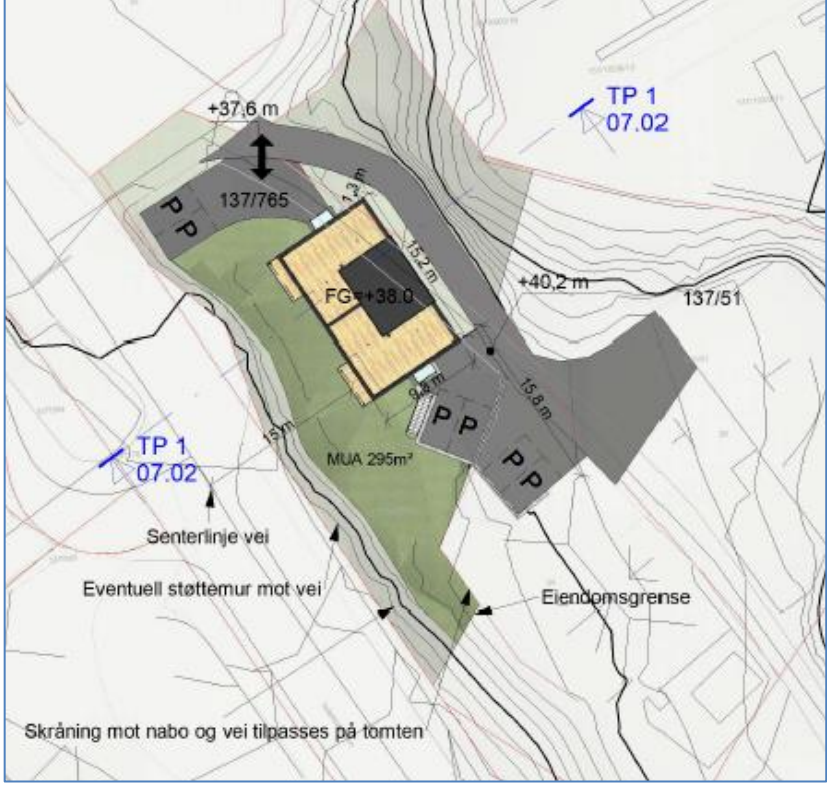
Orienteringa er gjevne på bakgrunn av dei opplysningane som er sendt inn i forkant og/eller lagt fram i møte. Vi gjer merksam på at endring i plangrunnlag, merknader frå naboar, merknader frå offentlege instansar og politiske vedtak med vidare vil kunne føra til krav om endring av prosjektet, lengre 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	Oppføring av ny tomannsbustad på gbnr 137/765
Tiltakshavar	Endre Valdersnes
Ansvarleg søkjar	Majo Eigedom AS
Møtestad	Teams
Møtedato	19.03.2021, kl. 13.00.
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Endre Valdersnes frå tiltakshavar Magnus Helgesen frå Majo Eigedom AS Anne Lise Molvik frå Alver kommune

<p>Planlagt tiltak</p>	<p>Tiltakshavar ønsker å føra opp tomannsbustad på gbnr 137/765 som er bebygd med einebustad. Tomannsbustaden går over tre etasjar og har flatt tak. Bygd areal er oppgitt til 149 m². Utnyttingsgrada er oppgitt til ca. 20 % BYA når ein legg til grunn eit tomteareal for den nye tomannsbustaden på 1 088 m².</p> <p>Det er opplyst at eksisterande veg inn i området, som også er tilkomstveg for 2 andre eigedomar, skal leggst om for å betra framkommelegheita.</p> <p>Skisse over planlagt tiltak</p> 
-------------------------------	--

Sakshandsaming	
<p>Sakstype</p>	<ul style="list-style-type: none"> <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

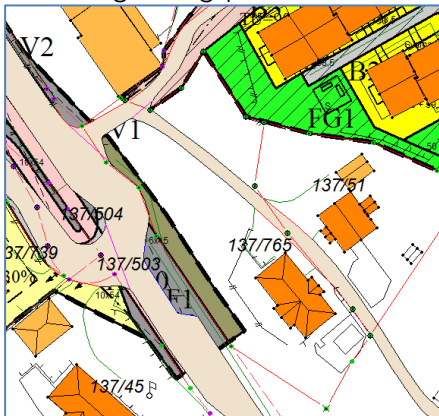
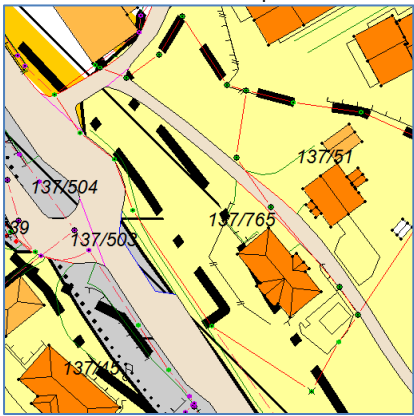
<p>Tiltaksklasse SØK</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3</p> <p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.</p>
---------------------------------	---

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 checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input checked="" 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"> • Målsett 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, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Fasadar og planløysing før endring <input type="checkbox"/> Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2																														
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.	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 20px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Forureiningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Hamnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Luffartstilsynet</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	<input type="checkbox"/>	Hamnestyresmakt - 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"/>	Arbeidstilsynet																														
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																														
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																														
<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal																														
<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren																														
<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal																														
<input type="checkbox"/>	Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																														
<input type="checkbox"/>	Hamnestyresmakt - 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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal Avkøyringsløyve til kommunal veg/ dispensasjon frå byggegrensa langs kommunal veg.
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Søknader om dispensasjon vert send på høyring til Vestland fylkeskommune og Statsforvaltaren i Vestland.

Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag													
Planstatus	<table border="0"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan</td> <td><input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Områderegulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Uregulert</td> <td><input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter</td> <td><input type="checkbox"/> Anna</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid	<input checked="" 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
<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid												
<input checked="" 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	<p>Eigedomen er i hovudsak omfatta av kommunedelplanen (KDP) for Knarvik - Alversund med Alverstraumen, planid. 1263- 201701, der arealet er avsett til byggeområde for bustadar.</p> <p>Ein mindre del av eigedomen, som ligg langs kommunal veg, er omfatta av reguleringsplanen for Kubbaleitet, planid 1263 - 201215, der arealet er avsett til anna veggrunn, grøntareal.</p> <p>Utsnitt reguleringsplan</p>  <p>Utsnitt kommunedelplan</p> 												
Planføresegner	<p><input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30 % BYA, 400 m² BRA</p> <p>Det er berre arealet som er avsett til byggeområde for bustadar i KDP som kan leggest til grunn ved utrekning av utnyttingsgrad.</p>												

	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Plan- og bygningslova § 29-4 <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa langs veg går fram av veglova og er 15 meter frå midt veg. <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: Siktsoner i avkøyrslar går fram av veglova, N 100 <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 checked="" type="checkbox"/> Anna: 2.2: Krav om reguleringsplan. <p>2.6.4: Krav til uteopphaldsareal (MUA) Gjeld både kvalitetskrav og storleik (200 m² per buening)</p> <p>2.6.4: Krav til parkering Det skal setjast av areal til 2 parkeringsplassar per buening som skal inngå i BRA og BYA med 18 m² per plass.</p> <p>2.4.2: Det er krav til å kunne snu på eigen grunn</p> <p>3.1.1: Minste tomteareal for einebustadar er 650 m² og tomansbustadar er 1 000 m²</p>
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området


<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Kravet om utarbeiding av reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: Pbl § 29-4 dersom gjennomsnittleg gesimshøgda er over 8 meter. <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Byggegrensa mot kommunal veg
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Det er kommunen si vurdering at planlagt tiltak ikkje vil koma inn under unntaket frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 2.2.1. Unntaket er i hovudsak meint å gjelda mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når alle krav i føresegnene er oppfylt. Det omsøkte tiltaket ligg i eit større område som er avsett til bustadføremål og som har eit potensiale for vidare utbygging og fortetting. Det er kommunen si vurdering at ei fortetting i dette området må skje gjennom reguleringsplan.</p> <p>Søklar/tiltakshavar sine opplysningar om at fortetting i dette området er spelt inn i arbeidet med revidering av kommunedelplanen og tatt med inn i planarbeidet vil ikkje endra vår vurdering av plankravet. Innspelet frå tiltakshavar, om å få bygga ut tomta ytterlegare utan reguleringsplan vart tatt med inn i arbeidet med utforming av føresegnene til planen. Det er ikkje fastsett eigne føresegner for denne eigedomen. Etablering av nye tiltak på eigedomen må derfor vurderast ut frå dei generelle føresegnene som gjeld for området.</p> <p>Meir informasjon om byggegrensa langs kommunal veg finn de her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/veg/byggjegrense-til-offentleg-veg/</p>

Infrastruktur							
<p>Vatn- og avløp</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><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 søklar dokumentera tilfredsstillande</p>	<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
<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>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 utsleppsløye, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	<p>Nye bygningar skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg.</p> <p>Det går fram av leidningskartet til kommunen at det ligg ein kommunal vassleidning over arealet som er aktuelt å bygga ut. Omlegging av denne må avklarast med avdeling for Samferdsel-, veg-, vatn- og avløp-forvaltning.</p> <p>Avstand mellom offentlege leidningar og nye tiltak skal vera minst 4 meter, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med avstandskrava krev søknad om dispensasjon.</p> <p>Søknad om tilknytning til kommunalt VA-anlegg skal sendast inn av godkjend rørleggarføretak.</p> <p>Meir informasjon om vatn og avløp og søknadsskjema finn de her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/soknadsskjema/</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	<p>Det må søkjast om utvida avkøyringsløye frå kommunal veg.</p> <p>Meir informasjon om avkøyrsløye og søknadsskjema finn de her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/veg/avkoyring-fra-kommunal-veg/</p>

Oppretting og endring av eiendom	
<p>Oppretting og endring av eiendom 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</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal</p> <p>Vurderingsmoment: Av matrikkelen går det fram at eigedomen har eit areal på 1 796,6 m². Krav til storleik på tomt, parkeringsareal og uteoppfallsareal må vera oppfylt for begge eigedomane.</p> <p>Det er berre den delen av eigedomen som er avsett til byggeområde i kommunedelplanen som skal leggjast til grunn ved utrekning av utnyttingsgrad.</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)</p> <p>Vurderingsmoment: Avstandsreglane gjeld bygningar på eksisterande og ny tomt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar)</p> <p>Vurderingsmoment: Funksjons- og kvalitetskrav til uteoppfallsareal går fram av føresegn 2.6.4 i KDP. Minste areal for uteoppfall er 200 m² for kvar buening.</p> <p>Uteoppfallsareal er dei delane av eigedomen som er eigna til føremålet og som ikkje er bygd ut eller avsett til køyring og parkering. Kommunen kan bestemma at heile eller delar av ikkje overbygd terrasse og takterrasse kan reknast som uteoppfallsareal, jf. TEK 5.6.</p> <p>Det går ikkje fram av kommunedelplanen at areal på overbygde terrassar og/eller takterrasse kan inngå i uteoppfallsarealet. Arealkravet må derfor i utgangspunktet dekkast inn gjennom areal på bakken.</p>
	<p>Søklar har stilt spørsmål til om ein bør dela eller seksjonera eigedomen.</p> <p>Vår førebelse vurdering er at det ved oppføring av tomannsbustad kan vera føremålstenleg å dela frå denne og så seksjonera sjølve bustaden. Vi tilrår likevel at de ved realisering av tiltaket tek kontakt direkte med avdeling for kart og oppmåling for ytterlegare rettleiing.</p>
Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det: "Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at

	<p>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".</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. 2.7.2</p>
Vurdering/merknad:	Det bør gjerast ei kort utgreiing om val av hustype og estetikk.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Støy</p> <p><input type="checkbox"/> Radon</p>  <p>Ny tomannsbustad vil liggja innanfor gul støysone. I denne støysona er det krav om støyfagleg utgreiing ved etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. gjeldande <i>Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegginga</i> som skal leggjast til grunn ved planlegging og behandling av byggesaker innanfor sona.</p>
Verneinteresser i området	Det er registreringar av raudlisteartar i området
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	Rettar knytt til framføring av veg, vatn og avløp må sikrast.
Avstand til kommunalt leidningsnett	Sjå vatn og avløp.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	<p>Det er kommunen si vurdering at planlagt tiltak ikkje vil koma inn under unntaket frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 2.2.1. Unntaket er i hovudsak meint å gjelda mindre utbyggingar, ombyggingar og bruksendringar når alle krav i føresegnene er oppfylt. Det omsøkte tiltaket ligg i eit større område som er avsett til bustadføremål og som har eit potensiale for vidare utbygging og fortetting. Det er kommunen si vurdering at ei fortetting i dette området må skje gjennom</p>
---	---

	<p>reguleringsplan.</p> <p>Vi ser også at det kan vera utfordringar knytt til å oppfylle krav til uteopphaldsareal, både når det gjeld storleik og kvalitetskrav, krav til tomtestorleik og utnyttingsgrad. At tilkomstvegen til fleire eigedomar går gjennom tomten vil også gjera det meir komplisert å realisera nye tiltak på eigedomen.</p> <p>Vi vil også gjera merksam på at aktuelle krav i planen skal vera oppfylt for både eksisterande og ny bustad/eigedom.</p> <p>Vi tilrår at de søkjer å avklara dispensasjonsspørsmålet først og at ein vurderer å endra tiltaket til å gjelda einebustad.</p>
--	---

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

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Endre Valdersnes
Majo Eigedom AS

Isdalstøbakken 24
Lindåsvegen 154

5916 ISDALSTØ
5916 ISDALSTØ