

Ventsislav Kosev Teodosiev
Lindåsvegen 152 A
5916 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/7390 - 21/65458

Saksbehandlar:
Josep Gayrbekov
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:
28.10.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 185/344 Isdal

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: 185/344
Tiltakshavar	Ventsislav Kosev Teodosiev
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Rådhuset på Frekhaug
Møtedato	27.10.2021

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Tiltakshavar Ventsislav Kosev Teodosiev Frå kommunen Josep Gayrbekov, Larissa Dahl, Einar Aase
--	---

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Søklar planleggjar å bygge en vertikaldelt tomannsbustad. Ønsker å stille spørsmål knyttet til byggegrense mot nabo, høgde på taket, VA m.m.</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. Naboliste følger vedlagt etter tiltakshavars ønske. 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 byggegrense 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	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, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. Det same gjeld bruksareal (BRA), bebyggd areal (BYA, og bruttoareal (BTA). 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 <input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:														
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	<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 checked="" type="checkbox"/></td> <td>Friluftsstyresmakt – Kommunal (tiltak i FL2)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</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 checked="" type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt – Kommunal (tiltak i FL2)	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
<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 checked="" type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt – Kommunal (tiltak i FL2)														
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen														

og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<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 – avkørselsøyve
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: Vatn og avløp (disp. frå VA-norm + søknad om tilkopling vatn og avløp)

Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

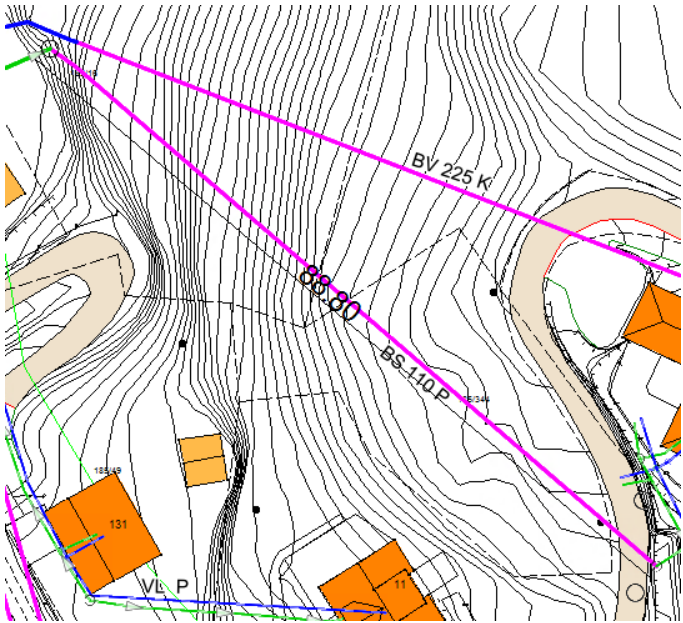
Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input 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	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alversstraumen 2019-2031 - Reguleringsplan Juvikstølen del av gnr. 185 Isdal felles (plan-id: 1263-07022002)
Føremål	Bustader B9, friluftsområde FL2
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: TU 30 % BRA – inkl. parkeringsplass <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Maks møne 8,5 m frå gjennomsnittleg terrengnivå <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: 4 meter frå nabogrense <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: Ved kryss og avkørselar skal det vere frisikt i 0,5m høgde over vegbana. <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: - MUA 150m ² pr. bueining – av dette minst 50m ² på eigen grunn ved inngang - 2 parkeringsplassar pr. bustadeining jf. RP. § 2.3.2 Parkeringsplassar reknast med i BRA med 18 m ² per plass. - Snuplass på eigen grunn. Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstillle dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar jf. KP pkt. 2.4.2 - Tomten ligger i gul støysone og krev støyfagleg utgreiing for etablering av ny bustad jf. KP pkt. 4.1.1
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

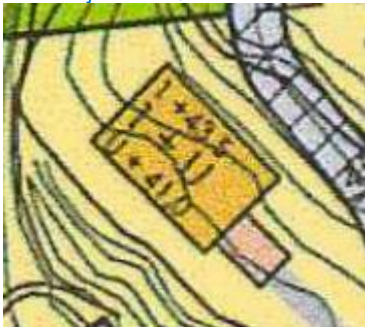
Dispensasjon Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: <input checked="" type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> - Dispensasjon frå spesialområde FL2 (friluftsområde) dersom tiltaket plasserast slik det er teikna i situasjonskartet av 2021.08.24 - Dispensasjon frå § 3.1.3 dersom større TU enn 30% BRA <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <ul style="list-style-type: none"> - Dispensasjon frå byggegrense mot nabo jf. pbl. § 29-4, eller samtykke frå naboane. <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: <ul style="list-style-type: none"> - Dispensasjon frå VA-norm, 4 m avstand frå VA-anlegg – søkast på førehand
--	---

Vurdering/merknad:	<p><i>Disp. frå TU</i> Maks TU er 30 % i følgje RP. Men det føreligg en reguleringsendring som aldri vart gjennomført om at TU skulle aukast til 45% for enkelttomtar. Det føreligg også ein kommentar frå sakshandsamar Knut Bjørnevoll frå 23.12.2008 om at dette har vore brukt som retningslinjer ved handsaming av søknadar om dispensasjon. Praxis i Juvikstølen viser at det har vore gitt dispensasjonar i samsvar med dette. Gbnr 185/299, 185/296 og 185/307 er nokre eksemplar på at det ble gitt dispensasjon frå 30% TU.</p> <p><i>Disp. frå VA-norm</i> Det går spillvansrør gjennom borehull under tomten. Øverste kum ligger 42 moh. Nederste kum ligger 3 moh. Avstand mellom kummene er ca. 88 m. Det er eit stort fall, og røyret antas å ligge eit stykke under bakken. VA-avdeling v/ Arne Helgesen stilte seg positiv til ein evt. søknad om dispensasjon frå VA-normen. Tiltakshavar mener at rørene ligger lenger mot sør-vest enn det som er vist på kartet. Dette kan gje større rom for plassering av tiltaket. Han vurderer å innhente nøyaktig posisjon.</p> <p><i>Disp. frå FL2</i> Med ujamn terreng, friluftsområde (FL2) i tomtens øverste hjørne og spillvansledning på tvers av tomten har en ikkje mange alternativer med tanke på plassering av tiltaket. Tomten er likevel satt av til bustad-føremål. Plasserast tiltaket i FL2-område må det søkjast om dispensasjon.</p>

Infrastruktur																	
Vatn- og avløp	<table data-bbox="486 1388 1149 1489"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Offentleg avløp</td> <td><input 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>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</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> <table data-bbox="486 1758 1236 1859"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<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"/>	Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input type="checkbox"/>	Plassering i samsvar med plangrunnlag
<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"/>	Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre																
<input type="checkbox"/>	Plassering i samsvar med plangrunnlag																
Vurdering/merknad:																	

	<p>Det går spillvansrør gjennom eiendommen:</p>  <p>Stort fall, røret antas å ligge et stykke under bakken. VA-avdeling v/ Arne Helgesen stilte seg positiv til en evt. søknad om dispensasjon frå VA-norm.</p> <p>Søker må sørge for løyve til tilkopling til offentlig vann og avløp.</p> <p>Søker må ordne samtykke til å legge vassrør avløpsrør over gbnr. 185/28 og 185/322</p>
<p>Tilkomst</p>	<p>Eiendommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 185/28 og 185/280 <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Søker må ordne vegrett over gbnr 185/28 og 185/280</p>

Oppretting og endring av eiendom

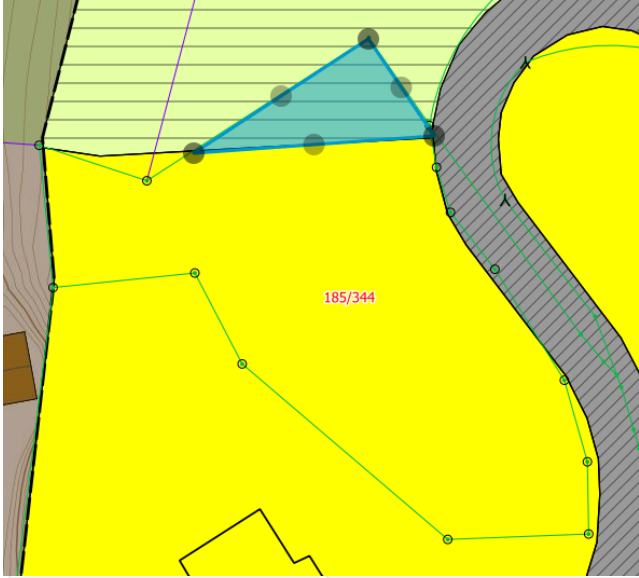
<p>Oppretting og endring av eiendom må ikkje gjerast på en slik måte at det oppstår forhold som er i strid med reglane i pbl, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring må ikkje gjerast sånn at det blir oppretta/endring av tomtar som er ueigna til det føremålet eiendommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: Reguleringsplanen angir kotehøgda for kvar etasje Underetasje: + 41,0 1. etasje: + 43,5  <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eiendommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: Må søke disp. frå byggegrense nabo 4m, eller innhente samtykke <input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:
--	--

<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> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Estetikk på valt hus var i tråd med omkringliggende bygg</p>

Andre tilhøve

<p>Klima –og naturtilhøve</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom
--------------------------------------	---

	<input type="checkbox"/> Støy jf. KDP 4.1.1 <input type="checkbox"/> Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad - Tiltakshavar må innhente støyfagleg utgreiing
Verneinteresser i området	FL2
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	Vegrett gbnr 185/28 og 185/280 Tilkopling offentlig vann og avløp Samtykke til å trekke rør over 185/28 og 185/322
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 problemstillinger	<p>Det ble under førehandskonferansen opplyst at området satt av til FL2 må trekkast frå ved berekning av TU. Av tomtens totale 778m² er ca. 71,6m² satt av til FL2:</p>  <p>Areal: 71,60 m²</p>
---	--

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 vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Ventsislav Kosev Teodosiev

Lindåsvegen 152 A

5916

ISDALSTØ