ALVER
KOMMUNE

Kjersti Alsaker
Tømmervika 4
5911 ALVERSUND

Referansar:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Larissa Dahl	29.11.2022
Vår: 22/4879 - 22/90814	larissa.dahl@alver.kommune.no	

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137/386 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 gjeve 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 sluttførast 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	Forhåndskonferanse Gbnr: 137/386
Tiltakshavar	Kjersti Alsaker
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Rådhuset på Frekhaug
Møtedato	29.11.2022, kl.14

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Kjersti Alsaker- tiltakshavar, Larissa Dahl- sakshandsamar Byggesak avd.

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Tiltakshavar vil finne om det er mogeleg md frådeling av tomt og oppføring av bustad slik det er synt på kartutsnittet:

Sakshandsaming	
Sakstype	☐ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 ☒ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 ☐ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

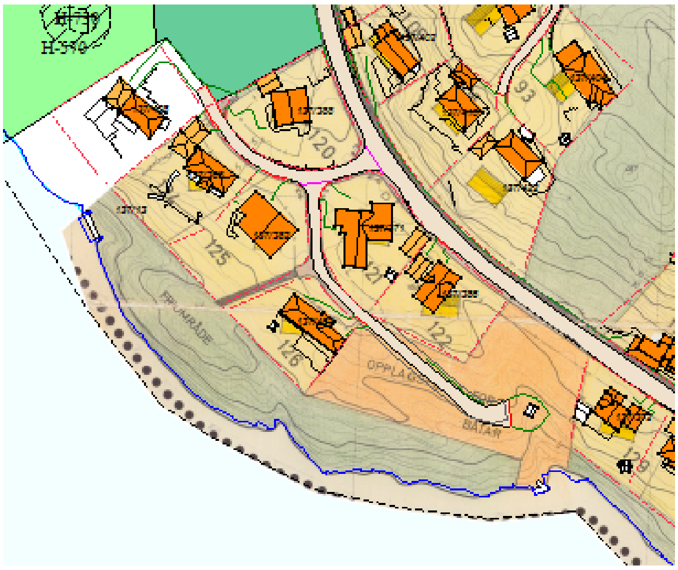
Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
Nabotilhøve	☒ Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: ☐ Det er sett anna byggegrense i plan

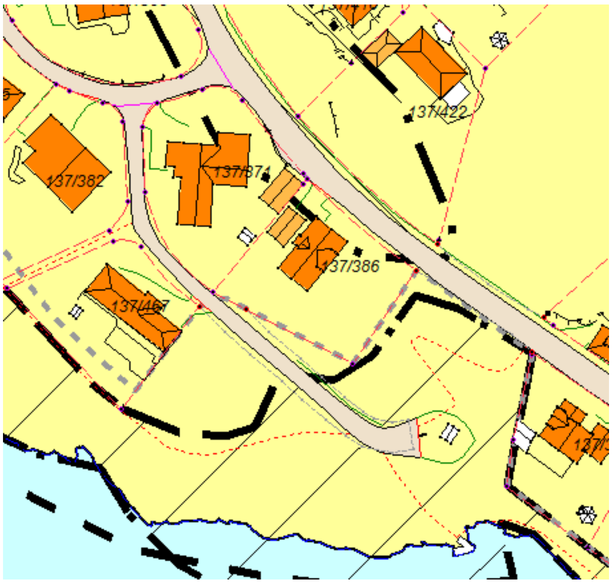
	☒ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b ☐ Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4
Situasjonsplan/ utomhusplan	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: • 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 leggast ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved: ☐ Fasadar og planløysing før endring ☐ Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ 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 og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forurensningsstyresmakt – Kommunal ☐ Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum

☐	Sivilforsvaret
☒	Vegstyresmakt – Kommunal
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
☒	Anna: Statsforvaltaren og fylkeskommune får alle dispensasjonar til uttale og klagevurdering

Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag				
Planstatus	☒	Kommunedelplan	☐	Pågåande planarbeid
	☒	Reguleringsplan	☐	Områderegulering
	☐	Utbyggingsplan	☐	Detaljregulering
	☒	Omsynssoner	☐	Bygge- og deleforbod
	☐	Uregulert	☐	Energipolitisk handlingsplan
	☐	Lokale vedtekter	☐	Anna
Plannamn	Reguleringsplan Alver utmarka del av gnr 137 med plan ID 1263-22011973 med supplement av KDP Knarvik-Alversund med plan ID 1263-201701			
Føremål	Bustad føfemål -B2 bustadområde i regul.plan (tomt nr.122), bustadføremål i KDP Knarvik – Alversund: Reguleringsplan gjeld med supplement frå KDP Knarvik-Alversund pkt.4.5. 			

	
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: TU%= 10%, eler 0,10 i reguleringsplanen av 1973 ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: 11/2 høgd men kan tillatast i 2 fulle høgd §5 i reguleringsplan ☒ Byggegrense/byggelinje: visst i KDP Knarvik – Alversund med grå stipla lina ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☒ Krav til parkering:2 p-plassar per bueining ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Minste uteopphaldsareal MUA 200 m2 pkt. i KDP Alversund. Storleik på tomt minst 650 m2 for einebustad, for tomannsbustad 1000 m2.pkt.3.1.1 i KDP Knarvik-Alversund
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐

Dispensasjon Dispensasjon krev	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: MUA, **tomtestorleik,** parkeringskrav 2

grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	plasser per bueining. Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: TU%-10% bygd areal BYA ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☒ Offentleg avløp ☐ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknyting til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☒ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Tilkopling til kommunalt VA-anlegg må søkjast til Samferdsel-, veg, vatn og avløp

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Utvida bruk av eksisterande avkjørsel eller ny avkjørsel frå kommunal veg må søkjast til Samferdsel-, veg, vatn og avløp avd.

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.	☐ Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ☐ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: ☒ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

Visuelle kvalitetar	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".* ☒ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	

Andre tilhøve

Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☒ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad Støysone mot veg råkar ikkje framtidig bustad slik den er vist på kartet.
Verneinteresser i området	
Høgspentline	
Privatrettslege forhold	Ved evt. VA-leidningar, parkering, vegtilkomst via eksisterande bustad må det skrivast erklæringar.
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	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: Ved frådeling krevjast det 1 dispensasjon: Frå tomtestorleik Ved seinare byggesøknad kan det vere aktuelt med følgjande dispensasjonar: Frå Kommunedelplanen sine føresegner: MUA (minste uteopphaldsareal)-200 m2, tomtestorleik -650 m2-krav iføresegn. Gjeldande reguleringsplan for følgjande føresegner: TU%-10% bygd areal BYA (fotavtrykk areal).

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.

Mottakarar:

Mottakarar:

Kjersti Alsaker	Tømmervika 4	5911	ALVERSUND