



Thomas Stokseth Olsvoll
Bustølvegen 69
5919 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/7237 - 23/77239

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

Dato:
06.10.2023

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 324/78 Langeland

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: 324/78
Tiltakshavar	Thomas Stokseth Olsvoll
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Rådhuset Frekhaug
Møtedato	06.10.2023, kl.14
Tilstade frå kunde	Thomas Stokseth Olsvoll, Hege Stokseth Olsvoll
Tilstade frå kommune	Lene Helgesen - sakshandsamar byggesak , Larissa Dahl –

	sakshandsamar byggesak
--	------------------------

Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket	Tiltakets art <input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg / påbygg
	Greit ut om tiltaket Behov for å tilrettelegge/tilpasse bolig for vår funksjonshemmede datter. Ønsker å gi henne en egen boenhet, der hun kan få mulighet til være med assistente/nattvakt og et sted å være under avlastning.

Plangrunnlag - Planstatus			
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan for Meland	<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 kommunedelplan for Meland
Føremål	B_6 bustad

Planføresegner	
<input checked="" type="checkbox"/>	Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: pkt.1.6.14 -30% BYA (bygd areal- fotavtrykk) ikkje meir bruksareal samla enn 400 m2 per tomt
<input type="checkbox"/>	Maksimal gesims-/ mønehøgd:
<input checked="" type="checkbox"/>	Byggegrense/byggelinje: 15 m frå kommunal veg
<input type="checkbox"/>	Frisiktsone:
<input checked="" type="checkbox"/>	Krav til reguleringsplan pkt.1.2
<input type="checkbox"/>	Krav til takvinkel:
<input type="checkbox"/>	Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: pkt.1.6.13 MUA minste uteopphaldsareal per bueining- 50 m2 for bueining med bruksareal på under 60 m2, over 60 m2 -200 m2. Kan vere krav på 250 m2 samla uteopphaldsareal viss ny bueining har bruksareal på under 60 m2; pkt.1.6.9. parkering 2 plassar per bueining

Rekkjefølgjekrav	
-------------------------	--

Utbyggingsavtale	

Dispensasjon

Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve

Dette tiltaket krev dispensasjon frå:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gjeldande kommunedelplan for Meland for følgjande føremål/føresegner: <ol style="list-style-type: none"> 1. Plankrav pkt.1.2. 2. Byggjegrænse mot kommunal veg på under 15 m 3. Tomteutnytting % på over 30% BYA, parkering på bakkenivå (18 m² per 1 p-lass) inngår i utrekning av TU% |
| <input type="checkbox"/> | Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:
[fyll inn] |
| <input type="checkbox"/> | Plan- og bygningslova: |
| <input type="checkbox"/> | Forskrifter: |
| <input type="checkbox"/> | Vedtekter |
| <input type="checkbox"/> | Anna: |

Vurdering/merknad:

Det skal liggje føre samtykkje frå eigare av gbnr 324/76 og 324/81 for plassering av tiltaket nærare enn 4 m frå grense, evt. må det søkjast om dispensasjon frå avstandskrava PBL §29-4

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 |

Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen 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 tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn

- | | |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre |
| <input type="checkbox"/> | Plassering i samsvar med plangrunnlag |

Avstandskrav til kommunalt leidningsnett

Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med

dette krev søknad om dispensasjon
Vurdering/merknad:
Må avklarast med samferdsel avd. om utvida VA abonnement for ny buening

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 type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]
<input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:
Må søkjast om utvida bruk av avkjørsle frå kommunal veg for ny buening til samferdsel 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.	
<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:	
Grense mot nabo 4 m avstand, uteopphaldsareal for ny buening må tilfredstille TEK krav	

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: Branntryggleik i samsvar med TEK krav (garasje mot ny buening viss garasje ikkje skal rivast)	
Verneinteressar i området:	
Høgspenning:	

Privatrettslege tilhøve: samtykke frå eigar av gbnr 324/76 og 324/81 nærare plassering enn 4 m til nabogrense.

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".
<input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i planføresegner.
Vurdering/merknad:

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
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"/> 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:
<input checked="" 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/terrengingrep

• uteopphaldsareal
Teikningar
Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggest ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.
Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggest ved:
<input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring
<input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising 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 checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet- førespurnad om det krevjast eget løyve frå mynde
<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminne –kommunal -steinmurar i nærleiken
<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-plankrav dispensasjon
<input type="checkbox"/>	Anna
Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar

Tiltaket krev dispensasjon frå plankrav, TU% grad av utnytting, avstand til nabogrense PBL §29-4 (viss ikkje ligg føre skriftleg samtykkje frå eigar av Det skal avklarast utvida bruk av avkjørsel og tilkopling av kommunalt VA med samferdsel avd. her.

Det er tomtestorleik på 684 m2 som gir utfordringar med tomteutnytting. Det kan søkjast om tilleggsareal på ca. 200 m2 for å unngå dispensasjon frå tomteutnytting i denne konkrete saka. Dette er privatrettslege forhold. Tilleggsarealoverføring frå LNF-område krever dispensasjon frå planføremål og må tilfredsstille krav til utearealet, for eks. leik. Både gbr 324/81, 324/5 ligg i LNF-område. Gbnr 324/5 kan ikkje nyttast sidan det er gard i drift. Nabotomt gbnr 324/99 ligger i bustadføremål, kan vurderast kjøp av denne eigedommen om mogeleg.

Søk gjerne dispensasjonar i første søknaden. Grunnlaget skal vere på plass, god grunngeving, teikningar, skisser i målestokk, kart. Dispensasjon skal nabovarlas. Ikkje ta med byggesøknaden samtidig, da er det mogleg å spare på gebyr ved evt. avslag.

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:

Hege Stokseth Olsvoll
Thomas Stokseth Olsvoll

Bustølvegen 69
Bustølvegen 69

5919 FREKHAUG
5919 FREKHAUG