



Liv-Kirsti Pedersen  
Øvre Kråkenes 102  
5152 BØNES

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/7638 - 23/80130

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.  
no

Dato:  
24.10.2023

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 1/205 Flatøy

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 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.

<b>Tiltak</b>	Førehandskonferanse Gbnr: 1/205
<b>Tiltakshavar</b>	Liv-Kirsti Pedersen
<b>Ansvarleg søkjar</b>	G2 Arkitekter As
<b>Møtestad</b>	Rådhuset
<b>Møtedato</b>	19.10.2023, kl. 10.00 – 11.00
<b>Tilstade frå kunde</b>	Jan Ove Garlid – ansvarleg søkjar Liv-Kirsti Pedersen - tiltakshavar
<b>Tilstade frå kommune</b>	Hanne Marie Evensen - byggesak

<p><b>Søklar kom med følgende orientering om tiltaket</b></p>	<p><b>Formålet med møte.</b></p> <p>Det ble i bygget 2022 bygget et universelt tilpasset tilbygg til boligen, ferdigattest datert 07.07.22 (kommunens ref 20/14963-22/54853).</p> <p>Familiens situasjon er i senere tid endret slik at de ønsker å gjøre noen tiltak på eiendommen.</p> <p><b>Tiltak 1:</b> Seksjonere eiendommen slik at hovedhuset og tilbygget fra 2022 blir to separate enheter. Det er sendt inn søknad om seksjonering fra annet firma. Denne er ikke blitt behandlet grunnet at boligen ikke er oppdelt.</p> <p>Før innsending av søknad om endring av bruksenhet/oppdeling ønskas det en gjennomgang av hvilke forhold det må tas hensyn til, eventuelle søknader om dispensasjoner i forhold til kommuneplan.</p> <p><b>Tiltak 2:</b> Boligeiers datter (Liv Kristin Pedersen) ønsker å bo i den eldste delen av boligen, men trenger mere soverom for at den skal fungere som en bolig for en større familie.</p> <p>Boligen har nedgravet kjeller som mangler tilstrekkelig dagslys til at denne kan brukes som soverom. Det ønskes å søke om påbygg for en soveromsfløy i 2.etg.</p> <p>Opplysninger om dispensasjoner, avkjørsler, VA ol.</p> <p><b>Arealer</b> Vi ser at samlet bruksareal blir over 400 m2 og dermed kreves dispensasjon i forhold til utnyttelsesgrad. Er dette noe som vil gjøre en forskjell dersom vi først søker om oppdeling av bolig?, hvordan kan vi forholde oss til dette i søknaden, skal det være en søknad eller skal søknaden deles som søknad om oppdeling og egen søknad for nye soverom ?</p>
---	--

Plangrunnlag - Planstatus			
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplan	<input type="checkbox"/>	Pågående planarbeid
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Områderegulering
<input type="checkbox"/>	Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/>	Detaljregulering
<input checked="" 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

<b>Plannamn</b>	KDP Meland
<b>Føremål</b>	LNf spreidd bustad jf. føresegn 3.2.1 og omsynssone landbruk. Eigedomen ligg også innanfor sone for felles planlegging H81 0_6 Flatøy aust der det ikkje kan gjerast tiltak før det ligg føre områdereguleringsplan, jf. føresegn 1.2.2.

<b>Planføresegner</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte:

	<p>1.6.14 Tilhøve mellom busetnad og tomt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Einebustad</b> er ei bueining (primær) + eventuell sekundærhusvære på inntil 70m<sup>2</sup>. Tilhøvet mellom primær- og sekundæreining kan vere inntil 3:1. Tomannsbustad treng ikkje vere to like store bueiningar</li> <li>• <b>Minste tomteareal</b> for einebustader er 650 m<sup>2</sup> og for tomannsbustader 1000 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> per bueining). For eine- og tomannsbustader gjeld følgjande: Største gesimshøgde er 8,0 m og største mønehøgde er 9,0 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng</li> <li>• I område der eine- og tomannsbustader dominerer, skal det som hovudregel ikkje byggast hus med fleire enn to bueiningar</li> <li>• <b>Bygd areal (BYA)</b> skal ikkje overstige 30 %. Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstige 400 m<sup>2</sup>. Dersom det ikkje er bygd garasje samtidig med bustaden, skal det ved utrekning av samla bruksareal (BRA) reserverast minst 36 m<sup>2</sup> for bygging av frittstående garasje</li> </ul> <p>3.2.1 Spreidd bustad</p> <p>På eigedom med eksisterande bygningar kan følgjande tiltak tillatast i tråd med eksisterande bruk, jf pbl § 11-11 nr 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiltak etter pbl § 20-1, bokstav c), e), f), h), i), og j)</li> <li>• Tiltak som fell innfor reglane i pbl §§ 20-4, 20-5 og 20-6</li> <li>• Tilbygg og påbygg der samla bruksareal (BRA) er inntil 100m<sup>2</sup> etter pbl § 20-1 a)</li> <li>• Arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m<sup>2</sup> (samla) etter pbl § 20-1 m)</li> </ul> <p>Tiltak krev søknad om løyve etter pbl kapittel 20.</p>
☒	Maksimal gesims-/ mønehøgde: pbl § 29-4; gesims 8 meter, møne 9 meter maks
☐	Byggegrense/byggelinje:
☐	Frisiktsone:
☐	Krav til møneretning/takform:
☐	Krav til takvinkel:
☐	Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.
☒	<p>Anna:</p> <p>Ved seksjonering slik at det blir to bueiningar må krav følgjande krav vere oppfylt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkering, jf føresegn 1.6.9.</li> <li>• Snu på eigen grunn, jf. føresegn 1.6.10.</li> <li>• I område for eine- og tomannsbustader skal det setjast av privat uteopphaldsareal MUA = min. 200 m<sup>2</sup> pr. bueining over 60 m<sup>2</sup>. For kvar bueining under 60 m<sup>2</sup> er kravet min. 50 m<sup>2</sup>, jf. føresegn 1.6.13.</li> </ul>

<b>Rekkjefølgjekrav</b>	
<b>Utbyggingsavtale</b>	

<b>Dispensasjon</b>
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 følgjande føresegn: 1.2.2- områdeplankrav sone «H810-krav til felles planlegging». 1.6.14 – BRA over 400 m <sup>2</sup> .
<input type="checkbox"/>	Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål: LNF-føremål
<input type="checkbox"/>	Plan- og bygningslova:
<input type="checkbox"/>	Forskrifter:
<input type="checkbox"/>	Vedtekter
<input type="checkbox"/>	Anna:
<b>Vurdering/merknad:</b>	
En oppdeling av bueining vil naturlegvis auke antall bustader frå 1 til 2. Dette er ikkje i samsvar med LNF spreidd bustad føresegn 3.2.1 som opnar for enkelte tiltak utan å søkje dispensasjon. Det må difor også søkjast om dispensasjon frå LNF-føremålet i denne saka.	

Infrastruktur			
<b>Vatn- og avløp</b>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg vatn	<input type="checkbox"/>	Privat vatn
<input type="checkbox"/>	Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	Privat avløp
<input type="checkbox"/>	Overvasshandtering	<input type="checkbox"/>	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 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		
<b>Avstandskrav til kommunalt leidningsnett</b>			
Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon			
<b>Vurdering/merknad:</b>			
Det må vera separate stoppekrantar og straummålarar for dei 2 bueiningane.			

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

<input type="checkbox"/>	Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
<b>Vurdering/merknad:</b>	
Det må søkjast om utvida bruk av avkøyrse til Alver kommune.	

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 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 type="checkbox"/>	Krav til kvalitet på uteareal
<b>Vurdering/merknad:</b>	

Andre tilhøve	
<b>Klima- og naturtilhøve</b>	
<input type="checkbox"/>	Ras
<input type="checkbox"/>	Flom
<input type="checkbox"/>	Støy
<input type="checkbox"/>	Marin grense
<input type="checkbox"/>	Radon
<b>Vurdering/merknad:</b>	
<b>Verneinteresser i området:</b>	
<b>Høgspenline:</b>	
<b>Privatrettslege tilhøve:</b>	

<b>Visuelle kvalitetar</b>	
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".	
<input type="checkbox"/>	Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
<b>Vurdering/merknad:</b>	

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.

Tiltaksklasse 1

Tiltaksklasse 2

Tiltaksklasse 3

#### 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 leggest ved teikningar av alle fasadar, planløyning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.

Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggest ved:

Fasadar og planløyning før endring

Fasadar og planløyning etter endring, der endringar er tydeleg markert

#### Vurdering/merknad:

#### 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.

<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 checked="" type="checkbox"/>	Anna: plan og analyse i Alver kommune

Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

### Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar

For å kunne seksjonera bygget (eigedommen) er det eit krav at det er godkjent 2 sjølvstendige/separate bueiningar (utan gjennomgang mellom dei). Det må søkjast om oppdeling av boenhet, jf. pbl § 20-1 bokstav g) til byggesak.

For at ein skal kunne gje løyve til oppdeling av bueining må følgjande 3 vilkår vere oppfylt, jf. SAK10 § 2-2:

- a) Begge bueiningane må ha alle hovudfunksjonane til ein bustad, som stue, kjøkken, soveplas, toalett og bad.
- b) Eigen separat inngang (inngang som går gjennom andre bueiningar i bygget, er ikkje

en eigen inngang).

c) Einingane må vere fysisk adskilt frå kvarandre.

I kravet om fysisk adskilt ligger at det ikke skal være noen form for intern forbindelse mellom enhetene i form av dør, trappeforbindelse eller lignende. En låst dør mellom to deler i en boenhet vil derfor føre til at kravet om fysisk adskillelse ikke er oppfylt selv om dette innebærer at boenhetene i den daglige bruken oppleves som separate enheter.

Det må vera separate stoppekrantar og straummålarar for dei 2 buëiningane. Areal som eventuelt skal tena for bruk av begge seksjonar må vera fellesareal.

Anbefalt framgangsmåte frå kart og oppmåling: Eg vil råda dei til å søkje påbygget først og samtidig få godkjent huset som 2- mannsbustad, før søknad om seksjonering. Dersom dykk gjer endringar på huset etter at eigedomen er seksjonert, må dykk reseksjonere for at byggeteikningane som ligg i seksjoneringa skal verta rette.

Avklaring etter førehandskonferanse:

- Det må reserverast minst 36 m<sup>2</sup> BRA for bygging av frittståande garasje.
- Oppdeling av buëining krever også dispensasjon frå LNF-føremålet.

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Alver kommune  
V/Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Elektronisk  
[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

G2 Arkitekter As  
Liv-Kirsti Pedersen

Postboks 21  
Øvre Kråkenes 102

5346 ÅGOTNES  
5152 BØNES