

Hellvik Hus Frekhaug

Referanser:

Dykkar:

Vår: 20/5761 - 20/29525

Saksbehandlar:

Hanne Marie Evensen

hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:

20.05.2020

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 323/10 Frekhaug

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.

Tiltak	førehandskoferanse Gbnr: 323/10
Tiltakshavar	Olaf Kåre Skurtveit
Ansvarleg søkjar	Hellvik Hus Frekhaug
Møtestad	Telefonkonferanse

Møtedato	20.05.2020, kl. 09.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Hellvik hus Frekhaug: Knut Henanger Alver kommune: Hanne Marie Evensen

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Hei!</p> <p>Ønskjer ein forehandskonferanse med kommunen vedr. eigedom Gnr 323 Bnr 110. Her er litt informasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vedlagt ligg sit.plan som viser ønskt tiltak. • Deling av eigedom som vist på sit.plan. Ny eigedom blir ca 1200m2 • Oppføring av 3-mannsbustad vertikaldelt over 2-plan <p>Ønskjer å få belyst kva som må til for å gjennomføra tiltak som nevnt ovanfor.</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 type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1
	<p>Utifra informasjon gitt frå ansvarleg søklar krev ein endring av formål i reguleringsplanen frå friområde til konsentrert bustadbygging ei reguleringsendring i samsvar med pbl kapittel 12.</p>

Tiltaksklasse SØK	<input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3
	<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.
	<p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing 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/	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.

utomhusplan	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 offentlig veg • Vise murar/terrengingrep 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 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 og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<input type="checkbox"/> Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning
	<input type="checkbox"/> Brannvesen
	<input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/> Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen
	<input checked="" 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"/> Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/> Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet
	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Anna	
Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
Planstatus	<input 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	Frekhaug Senter/Vest, planid: 125619951011
Føremål	Frrområde; park, lekeplass, grønt
Planføresegner	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input type="checkbox"/> Anna:
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: (lim inn aktuelle rekkjefølgjekrav)
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området
Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunen legg til grunn at ein omdisponering av frrområdet må skje gjennom ein eventuell endring av plankart og føresegner (planedring) og ikkje ved dispensasjon.
Vurdering/merknad:	Tiltakshavar søkte i 2015 om dispensasjon frå reguleringsplanen for å endre delar av gbnr. 323/110 frå frrområde til konsentrert bustadbygging. Administrasjonen si vurdering var då at det ikkje var grunnlag for å gje dispensasjon fordi det kunne føre til at omsyna bak reglane det

	<p>skulle dispenserast frå, og omsyn i formålsparagrafen i plan- og bygningslova kunne verte sett vesentleg til side.</p> <p>Det vart og i avslaget datert 27.07.2015, sak 274/2015, sagt at dersom ein ynskjer å endre formål i reguleringsplanen frå friområde til område for konsentrert bustadbygging, så må det skje gjennom ei endring av reguleringsplan i samsvar med pbl kap 12. Dette vart og stadfesta av Fylkesmannen i vedtak datert 30.12.2015, der det og vart sagt at ei fortetting burde avklarast gjennom ein planprosess der omsyna til offentlegheit, samråd og medverknad vert ivareteke. Fylkesmannen vart samd med Meland kommune i at arealføremålet friområde vert «vesentleg» sett til side viss det vart gitt dispensasjon i dette tilfellet, jf. pbl § 19-2 andre ledd, jf. § 12-4 første ledd.</p> <p>Alver kommune kan ikkje sjå at situasjonen på nokon måte er endra, og dersom tiltakshavar ønskjer å endre delar av gbnr. 323/110 frå friområde til bustadbygging, må/bør det skje gjennom ein planprosess (planendring) der plankart og føresegn vert endra.</p>
--	---

Infrastruktur									
<p>Vatn- og avløp</p>	<table data-bbox="488 949 1142 1048"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input 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 søkjar dokumentera tilfredsstillande 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 utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <table data-bbox="488 1442 1232 1541"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng	<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn								
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp								
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng								
<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre									
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>(fyll inn ift. dialog i møte)</p>								

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input 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:	Det er ikkje regulerte byggegrenser mot kommunal veg i plankartet ettersom planen ikkje legg opp til bygging i dette friområdet. Likevel gjeld det generelle forbodet i veglova § 29 mot bygging nærmare kommunal veg enn 15 meter.

Oppretting og endring av eiendom	
<p>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 tomter 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>	<ul style="list-style-type: none"> <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 (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

Visuelle kvalitetar	<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 type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	(sett inn forhold som har vore diskutert ift. hustype, takform,

	utforming, omsyn til bygde omgjevander m.m) (fyll inn iff. dialog i møte)
--	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	
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	
---	--

Med vennleg helsing
 Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
 Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
 Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Avslag - Søknad om dispensasjon frå reguleringsplan Frekhaug Senter Vest - eigedom 23110 (141593)
 Klage over vedtak i administrativ sak 274-2015 - Avslag på søknad om dispensasjon frå arealformål i reguleringsplan for oppføring av konsentrert busetnad på gbnr (141591)
 Avslag på søknad om dispensasjon gbnr 23110 - Endring til konsentrert bustadbygging (92987)
 Sit.plan

Mottakarar:

Hellvik Hus Frekhaug
Olaf Kåre Skurtveit

Mjåtveitvegen 3

5918 FREKHAUG