

Berit lo  
Ryland 95  
5917 ROSSLAND

Referansar:  
Dykkar:  
Vår: 20/13170 - 20/49204

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

Dato:  
14.08.2020

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 343/44 Ryland

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.

<b>Tiltak</b>	Førehandskonferanse Gbnr: 343/44
<b>Tiltakshavar</b>	Berit lo, Konrad Emil lo
<b>Ansvarleg søkjar</b>	
<b>Møtestad</b>	Rådhuset rom 5
<b>Møtedato</b>	13.08.2020 kl.14-15

<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Konrad Emil lo-tiltakshavar, Larissa Dahl – sakshandsamar Plan og byggesak avd.
--	---

<b>Søkjjar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	Det skal søkjast om arealoverføring av tilleggsareal 250 m2 frå gbnr 323/78 til eksisterande gnr 343/44 med areal på ca. 412 m2. Det vil vurderas muligheit å rive hytte og oppføre bustad på ny tomt
--	---

<b>Sakshandsaming</b>	
<b>Sakstype</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input checked="" 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

<b>Tiltaksklasse SØK</b>	<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.
<b>Nabotilhøve</b>	<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: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</li> <li><input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</li> <li><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</li> </ul>
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrenser</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrenginngrep</li> </ul> uteopphaldsareal

<b>Teikningar</b>	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>
-------------------	---

<b>Uavhengig kontroll</b>	<p><input type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>
---------------------------	---

<b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b>	<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 – Fylkesmannen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luffartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Fylkeskommune</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Anna: planavdelinga, fylkesmannen og fylkeskommune skal uttale seg vedr. planendring, evt. dispensasjon frå reguleringsplan for Rylandshøgda eller frå plankrav, områdereguleringskrav</td></tr> </table> <p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<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 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"/>	Luffartstilsynet	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Fylkeskommune	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: planavdelinga, fylkesmannen og fylkeskommune skal uttale seg vedr. planendring, evt. dispensasjon frå reguleringsplan for Rylandshøgda eller frå plankrav, områdereguleringskrav
<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 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"/>	Luffartstilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Fylkeskommune																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: planavdelinga, fylkesmannen og fylkeskommune skal uttale seg vedr. planendring, evt. dispensasjon frå reguleringsplan for Rylandshøgda eller frå plankrav, områdereguleringskrav																																						

<b>Plangrunnlag</b>			
<b>Planstatus</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Pågåande planarbeid	
	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Områderegulering	
	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering	
	<input type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod	



	<p>tiltak på ubygde tomter før oppgradering av Fv. 248 Eikelandsvegen gjennom planområdet, inkludert tilhørende gang og sykkelveg er ferdigstilt. c) For alle nye bustader innanfor planområdet må det liggja føre ein godkjent plan for opparbeiding av felles utomhusareal (utomhusplan) før det kan gjevast rammeløyve til bustadoppføring.</p> <p>Det var intensjonen når kommune skrev rekkjefølgjekravet, at det kunn skulle slå inn på «<u>ubygde</u>» tomter. Denne tomten er jo allerede bebygd. Ved riving av hytte vert tomten «ubygde».</p> <p>§ 7.3 Før bustader takast i bruk (bruksløyve/ferdigattest) (§ 12-7 nr.10)  a) Før det kan gjevast bruksløyve/ferdigattest for bustader innanfor planområdet må bruksløyver for VVA-anlegg som kommunen skal overta vere gitt. b) For alle nye bustader innanfor planområdet må tiltak i utomhusplanen vere ferdigstilt før det kan gjevast bruksløyve til bustader.</p>
<b>Utbyggingsavtalar</b>	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert for det aktuelle området

<p><b>Dispensasjon</b></p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan for Meland følgjande føremål/føresegner:  For å frådele areal på 250 m2 frå uregulert tomt gbnr 343/78 skal det søkjast dispensasjon frå plankrav.pkt.1.2 krav om områderegulering pkt.1.2.2 og pkt.4.5</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for Rylandshøgda følgjande føremål/føresegner:  Regulerte tomtegrenser, evt. ny tilkomst kjem i konflikt med plankart</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: §19-1</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna: sjå på rekkjefølgjekrav i reguleringsplanen</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• For å frådele areal på 250 m2 frå uregulert tomt gbnr 343/78 og overføre den til gbnr 343/44 skal det søkjast dispensasjon frå plankrav pkt.1.2.1.</li> <li>• Det krev dispensasjon frå områderegulering/felles planlegging pkt.1.2.2 for område H810_4 Ryland –delar av gbnr 323/78 kjem i konflikt med denne sone i kommuneplanen sjå pkt.4.5</li> </ul> <p>Det vert vanskeleg med dispensasjon i denne saka, det er plan under regulering for gbnr 343/78 men arbeidet har stoppa opp</p>

Infrastruktur	
<b>Vatn- og avløp</b>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn  <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp  <input type="checkbox"/> Overvasshandtering         </div> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Privat vatn  <input type="checkbox"/> Privat avløp  <input type="checkbox"/> Terreng         </div> </div> <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 offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre  <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag         </div> </div>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Ved plassering på anna manns grunn må det liggje føre samtykke frå eigaren</p> <p>Det er opplyst av tiltakshavar at det er mogeleg med tilkopling til kommunal VA-anlegg, dette må avklarast med VA-avd. med omsyn til kapasitet til vatn/avlaup</p>
<b>Tilkomst</b>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg  <input checked="" 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]         </div> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre         </div> </div>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Når det gjeld rekkjefølgjekrav § 7.3, Arne Helgesen, sjef på samferdsel-, veg-, vatn og avløp avd. må svare om det er kapasitet på eksisterande nett for nye tilkoplingar.</li> <li>• Viss VA-anlegget er privat, må Dere vise til ein tinglyst avtale om tilkopling med netteigar</li> <li>• <b><u>VA-rammeplan og VA-kart. Arealformål i kartet er utdatert, men leidningsnettet er likt.</u></b></li> <li>• For at eigedommen kunne vera med i reguleringsplanen måtte vi regulera inn tilkomst. Vi har sikra det offentlig rettsleg, men Dere må få tinglyst ei privatrettsleg vegrett over 343/19, 50 og 154.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ved endring av regulert tilkomst til eigedommen er det krav om dispensasjon/planendring, same gjeld ved endring av byggjegrensar på eigedommen</li> </ul>
--	--

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"> <li><input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurdering</li> <li><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:</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: Det beste alternativ å slå saman to eigedomar gbnr 343/44 og del av gbnr 343/50 slik at eigedom vert i samsvar med regulert bustadtomt med godkjent tilkomst.</li> </ul>

<b>Visuelle kvalitetar</b>	<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"> <li><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>(sett inn forhold som har vore diskutert iff. hustype, takform, utforming, omsyn til bygde omgjevander m.m)</p>

<b>Andre tilhøve</b>
----------------------

<b>Klima –og naturfilhøve</b>	<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
<b>Verneinteresser i området</b>	
<b>Høgspenline</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tinglyst avtale om tilkopling med netteigar, eller ved utlegging av leidningar på anna manns grunn</li> <li>• For at eigedomen kunne vera med i reguleringsplanen måtte vi regulera inn tilkomst. Vi har sikra det offentleg rettsleg, men Dere må få tinglyst ei privatrettsleg vegrett over 343/19, 50 og 154.</li> </ul>
<b>Avstand 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>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	Det beste alternativ å slå saman to eigedommar gbnr 343/44 og del av gbnr 343/50 slik at eigedom vert i samsvar med regulert bustadtomt med godkjent tilkomst

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Larissa Dahl  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Berit Iø	Ryland 95	5917	ROSSLAND
Konrad Emil Iø	Ryland 95	5917	ROSSLAND