

Kjell Ove Sanden
Skarsvegen 349
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/14866 - 20/57517

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
20.09.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 133/29 Soltveit søndre

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	Førehandskonferanse om bruksendring frå fritidsbustad til bustad på gbnr 133/29.
Tiltakshavar	Roselinn og Kjell-Ove Sanden
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	15.09.2020, kl. 10.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Tiltakshavar Kjell - Ove Sanden Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Saka gjeld søknad om bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Det er send inn kart og teikningar over bygget og ei skriftleg vurdering av tiltaket opp mot tekniske krav som gjeld i dag (TEK 17) Tiltakshavar ønskjer tilbakemelding i forhold til at tekniske krav knytt til innvendig bod, takhøgde, ventilasjon og isolasjon ikkje vil verta stetta.
---	---

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/ uteoppphaldsareal
Teikningar	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.

	Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: ☒ Fasadar og planløsning før endring ☒ Fasadar og planløsning 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 – Fylkesmannen ☐ 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 Ved søknad om utvida avkøyringsløyve ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☒ Andre Alver kommune ved avd. for samferdsel, veg og VA forvaltning i forhold til søknad om løyve til tilknytning til offentlig vass- og avløpsanlegg
	Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag											
Planstatus	<table> <tr> <td>☒ Kommuneplan</td> <td>☐ Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td>☐ Reguleringsplan</td> <td>☐ Områderegulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Utbyggingsplan</td> <td>☐ Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Omsynssoner</td> <td>☐ Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td>☐ Uregulert</td> <td>☐ Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> </table>	☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid	☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering	☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering	☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod	☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan
☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid										
☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering										
☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering										
☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod										
☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan										

	☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen
Føremål	Området er avsett til byggeområde for bustadar
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Bygd areal (BYA) skal ikkje overstiga 30 % Samla bruksareal (BRA) skal ikkje overstiga 400 m², jf. føresegn 1.4 ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Følgjer av pbl § 29-4 ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Andre føresegner: 2.4.2: Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8, vegbreidda skal vera minst 3 meter, bil skal kunne snu på eigen grunn, avkjørsler til privat vegar skal tilfredstillast dei same tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkjørsler til offentlege vegar. 2.6.4: Krav til 200 m² uteopphaldsareal (MUA) 2.6.5: Krav til 2 parkeringsplassar, kvar plass skal reknast med i BRA og BYA med 18 m²
Rekkjefølgjekrav	

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☐ Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: ☐ Plan- og bygningslova: ☒ Forskrifter: Dispensasjon/unntak frå krav til teknisk forskrift ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
---	---

Vurdering/merknad:	Det er eit generelt krav om utarbeiding av reguleringsplan i byggeområdet. Det vert vurdert at det planlagte tiltaket kjem inn under unntaket frå krav om reguleringsplan, jf. føresegn 2.2.1 Nytt tiltak skal oppførast i tråd med krava i TEK17. For eksisterande byggverk er det mogleg å søkja unntak frå krava i TEK17, jf. plan- og bygningslova § 31-2. Søkjar må gjera greie for kva krav det eventuelt vert søkt unntak for, kostnader for å oppfylle kravet, og at tiltaket er forsvarleg og nødvendig for å sikra hensiktsmessig bruk.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☒ Offentleg avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Privat vatn ☐ Privat avløp ☐ 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 tilknytting til offentlig 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:	Det er opplyst at eigedomen er tilknytt offentlig vass- og avløpsanlegg. Etter ein førebels gjennomgang av kommunen sitt arkiv kan vi ikkje sjå at det er søkt om tilknytting til anlegget. Eigedomen er heller ikkje registrert med kommunale gebyr for vatn og avløp. Dersom det ikkje kan dokumeterast at det ligg føre tilknytingsløyve må forholdet legaliserast ved innsending av søknad. Meir informasjon om tilknytting til kommunalt VA-anlegg og søknadsskjema finn du her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/ Spørsmål om vatn og avløp må rettast til avd. for samferdsel, veg og VA forvaltning.

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 133/4 ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Det må søkjast om utvida avkøyringsløyve frå offentleg veg. Meir informasjon om avkøyringsløyve og søknadsskjema finn du her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/veg/avkoyring-fra-kommunal-veg/ Spørsmål om avkøyringsløyve må rettast til avd. for samferdsel, veg og VA forvaltning.

Visuelle kvaliteter	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: Føresegn 2.7.1 og 2.7.2.
Vurdering/merknad:	Føresegn 2.7.1 og 2.7.2 er generelle føresegner knytt til landskal og estetikk.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	Ingen kjende
Høgspenning	
Privatrechtslege forhold	Vegrett over privat grunn
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	Bruksendring frå fritidsbustad til bustad er vurdert å vera i samsvar med arealføremålet i gjeldande plan. Veg, vassforsyning og avløp må sikrast. Nødvendig areal til parkering og uteopphaldsareal må vera stetta.
---	---

	Bruksendring skal skje i samsvar med gjeldande tekniske krav til byggverk. Det kan søkjast om unntak frå krava slik det går fram av pbl § 31-2, evt. dispensasjon. Ved søknad om bruksendring vil det samla omfanget av unntak frå byggteknisk forskrift verta vurdert etter grunngitt søknad. Ved ombygging av fritidsbustad til bustad kan det vera vanskeleg å oppfylle alle tekniske krav, t.d. krav til planløsning, bygningsdelar og energikrav. For vurdering av relevante krav og alternative løysingar/kompenserande tiltak ved bruksendring frå fritidsbustad til bustad, viser vi til NKF si eksempelsamling om tekniske krav ved tiltak på eksisterande bygg. eksempelsamlinga finn du her: https://www.kommunalteknikk.no/?id=5919012&cat=41384 Det er opplyst at eigedomen er tilknytt kommunalt vass- og avløpsanlegg. Dersom tilknytingsløyve ikkje kan dokumenterast, må forholdet legaliserast ved innsending av søknad om tilknytting, anten saman med søknad om bruksendring, eller som eigen søknad dersom bruksendring ikkje er aktuelt. Teikningar over bygget stemmer ikkje med teikningar som vart godkjend ved oppføring av fritidsbustaden. Vi kan ikkje sjå av kommunen sitt arkiv at ombygging eller utbygging av fritidsbustaden er søkt om og godkjend seinare, med unntak av terrasse som vart godkjend etablert i 2016. Dersom det ikkje kan dokumenterast at endringa av bygget er godkjend må søknad om ombygging/utbygging av bygget inngå i søknad om bruksendring, eventuelt må det sendast inn eigen søknad om løyve etter plan- og bygningslova dersom søknad om bruksendring ikkje er aktuelt. Søknad om løyve til tiltak sendast til: Alver kommune v/Plan og byggesak Postboks 4 5906 Frekhaug Eller elektronisk til: post@alver.kommune.no
--	--

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Kjell Ove Sanden

Skarsvegen 349

5911

ALVERSUND