

Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/17712 - 20/73648

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

Dato:
19.11.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 172/197 Hopland

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	Oppføring av firemannsbustad på gbnr 172/197
Tiltakshavar/ heimelshavar	Linda Eirin Skår
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Teams-møte
Møtedato	17.11.2020 kl 09.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Ragnvald Valle frå tiltakshavar Rune Kristoffersen frå ansvarleg søkar Are Frøysland Grande og Anne Lise Molvik frå Alver kommune

**Søkjær kom med
følgjande orientering
om tiltaket**

Tiltakshavar ønskjer å føra opp firemannsbustad på tomten. Parkeringsareal er forslått plassert på del av gbnr 172/149 som ligg sørvest for eigedomen, medan uteopphaldsareal er planlagt løyst på arealet søraust for eigedomen som er sett av til undervisning.

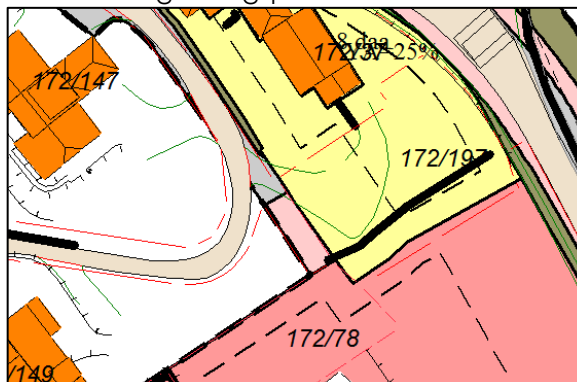
Tiltakshavar opplyser at det også kan vera ei løysing å ha parkering i kjellar og uteopphaldsareal på taket.

Tiltakshavar er i dialog med grunneigarane om bruk/kjøp av areala. Alver kommune eig arealet som er avsett til offentleg føremål.

Situasjonsplan



Utsnitt frå reguleringsplanen



Verknaden av å plassera parkerings- og uteopphaldsareal utanfor eigen eigedom er avklart i etterkant av førehandskonferansen.

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	<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.				
Nabotilhøve	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tværbuar 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"> <input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input checked="" 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 Vi forstår at bygget er planlagt plassert innanfor byggegrensa i plan, men nærare naboeigedomen gbnr 172/197 enn 4 meter. Ved plassering av bygning i strid med pbl § 29-4 vil kommunen alltid vurdera om dette kan godkjennast ut frå dei omsyn som gjer seg gjeldande, sjølv om nabo har gitt samtykke.				
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/terrenginngrep/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 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:				
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30px; text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Arbeidstilsynet</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Direktoratet for mineralforvaltning</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet				
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning				

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"/>	Brannvesen
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen
	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland
	<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 type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Andre Dersom det vert søkt om dispensasjon vil søknaden verta send på høyring til regionale styresmakter	
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

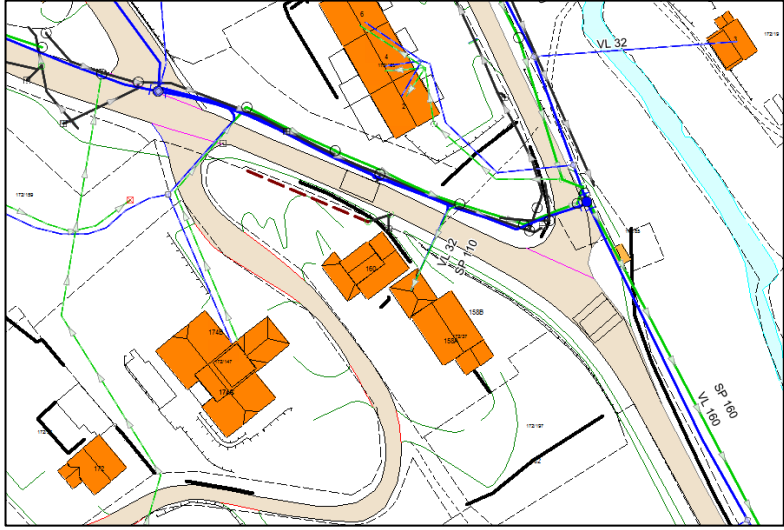
Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input 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	<p>Gbnr 172/197 ligg innanfor reguleringsplanen Seim skule med utbetring av fv 402, planid 1263-201007, der eigdomen er avsett til byggeområde for frittliggande småhus (BF1). Parkeringsarealet som ligg utanfor det regulerte området, er omfatta kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031, planid 1263201805, der arealet er avsett til byggeområde for bustadar. Arealet søraust for eigdomen som kan vera aktuelt som uteopphaldsareal er i reguleringsplanen avsett til offentleg tenesteyting/undervisning (o_U1).</p> <p>Reguleringsplanen for Seim skule med utbetring av fv. 402 gjeld med supplerung endring av kommunedelplan for Lindås 2019 – 2031, der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegnar om temaet, jf føresegn 4.5 i kommunedelplanen.</p>
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25 % BYA (føresegn 3.2.2)

	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Maksimal byggehøgde er oppgitt til kote + 34 (føresegn 3.2.3) <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Går fram av plankartet <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.: Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt (føresegn 2.7.1) <input type="checkbox"/> Andre: Aktuelle føresegner i kommunedelplanen for Lindås 2.4.2: Veg og transport Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar. <p>2.6.4 Krav til uteopphaldsareal Det skal setjast av 200 m² til uteopphaldsareal per hovudeining.</p> <p>2.6.5 Krav til parkering Min 1,5/maks 2,0 parkeringsplassar per eining Kvar parkeringsplass skal reknast med BRA/BYA på 18 m²</p> <p>Det kan også vera andre relevante krav i plan som vil gjelda for planlagt tiltak.</p>
Rekkjefølgjekrav	Krav i føresegn 2.5.5 som er knytt til opparbeiding av kryssområdet mellom fv 402 og o_KV9 er oppfylt.

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan: <ul style="list-style-type: none"> - Byggegrensa i plankartet dersom det skal etablerast tiltak i strid med plan. Gjeld også støyskjerm, støttmurar eller andre tiltak mindre tiltak som skal etablerast.. - Krav til parkerings- og uteopphaldsareal <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: Plassering av bygning eller andre tiltak i strid med plan- og bygningslova § 29-4 som gjeld avstand til
---	--

	<p>nabogrense kan krevja dispensasjon</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
Vurdering/merknad:	<p>Krav til uteopphaldsareal og parkering skal skje på eigen grunn. Planen har ikkje sett av fellesareal verken til parkering eller uteopphaldsareal knytt til bustadområdet. Dersom areal til desse føremåla ikkje kan løysast innanfor eigen eigedom, innanfor reguleringsplanen eller i samsvar med arealføremålet vil tiltaket krevja at det vert søkt om endring av planen, eller dispensasjon dersom det gjeld mindre avvik frå planen.</p> <p>Endring av arealføremål eller løysingar som inneber at areal utanfor planområdet må takast i bruk vil krevja endring av planen.</p> <p>Det er kommunen si vurdering at oppføring av firemannsbustad på eigedomen ikkje lar seg realisere då arealet er for lite til at gjeldande krav i plan og forskrift kan oppfyllest.</p>

Infrastruktur											
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input checked="" 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 utleppsløyve 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 utleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> <td></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre		<input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag	
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn										
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp										
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng										
<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre											
<input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag											
Vurdering/merknad:	<p>Det er offentlig vatn og avløp i området. Eigedomen skal koplast til kommunalt VA-anlegg.</p> <p>Meir informasjon om tilknytning og søknadsskjema finn de her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/</p> <p>Søknadar om tilknytning til kommunalt VA-anlegg vert behandla av</p>										

	<p>avdeling for samferdsel, veg og VA forvaltning. Spørsmål om tilknytning kan rettast til dei.</p> <p>Utsnitt av VA-kart</p> 
<p>Tilkomst</p>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg 402 <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr gbnr 172/1 Ser ut som avkøyrsla må gå delvis over gbnr 172/37 <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må liggja føre
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Naboeigedomen gbnr 172/37 har tilkomst over gbnr 172/197. Omsøkt tiltak kan krevja utbetring av felles avkøyrsla. Krav til utforming av avkøyrsla til privat veg skal også stetta krava som gjeld for avkøyrslar til offentlege vegar, jf. N100.</p>
<p>Visuelle kvalitetar</p>	<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 checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i plan: KDP føresegn 2.7.2
<p>Vurdering/merknad:</p>	
<p>Andre tilhøve</p>	

Klima –og naturfilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input checked="" type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon Store delar av eigedomen ligg i gul støysone. I denne støysona er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny bustad. Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal leggast til grunn for planlegging og behandling av byggesaker innanfor sona. Kommunen har ikkje støyrapport knytt til støysonene i planen.
Verneinteressar i området	Det er registrert ein rødlisteart i området.
Høgspente	
Privatrettslege forhold	Vegrett fram til eigedomen må dokumenterast.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Det er kommunen si vurdering av det planlagte tiltaket er for stort til å kunne etablerast på eigedomen. Kommunen vil tilrå at ein reduserar tiltaket slik at dei krav som planen set lar seg løysast innanfor eigedomen sine grenser. Dersom ein likevel vil søkja om oppføring av firemannsbustad på eigedomen vurderer vi at reguleringsplanen må endrast/utvidast før søknaden vert sendt inn. Mindre forhold kan løysast ved søknad om dispensasjon. Å nytta areal utanfor reguleringsplanen eller endra arealføremål innanfor planen krev søknad om endring av planen. Innsyn i byggesaker: Det er i førehandskonferanse bedt om innsyn i byggesaker i området. De kan be om innsyn via kommunen si heimeside: https://www.alver.kommune.no/innhald/politikk-og-hoyringar/innsyn-i-saker/ Innsynsførespurndar vert vanlegvis svart på innan 5 dagar.
Søknader og post til kommunen sender du til	Per post: Alver kommune V/Plan og byggesak Postboks 4 5906 Frekhaug Per e-post: 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.

Kopi til:

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.

Kopi til:

Linda Eirin Skår
Ragnvald Valle

Seimsstranda 343
Seimsstranda 343

5912 SEIM
5912 SEIM

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS

KNARVIK

5914 ISDALSTØ