



Jon Fredrik Mostraum
Vardane 47
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/670 - 21/8554

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
15.02.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 196/107

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	Gbnr: 196/107
Tiltakshavar	Jon Fredrik Mostraum
Ansvarleg søkjar	Kålås Bygg AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	11.02.2021, kl. 09:00 – 10:00

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Jon Fredrik Mostraum – tiltakshavar Kålås Bygg As v/Lars Alvær Hagesæter – ansvarleg søkjar Anne Lise Molvik – Alver kommune Are Frøysland Grande – Alver kommune
--	--

Søkjjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Tiltakshavar ynskjer å byggje om eksisterande næringsbygg til bustadhus. Dei ynskjer avklaring knytt til å sjå eigedommane knytt til u-grad, visuell utforming og tilrettelegging av garasje med teneleg areal i 2 etasje. Samstudnes ynskjer tiltakshavar å byggje ein garasje for hjemmekontor / kontor som kan tas i bruk ved behov.
--	--

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
-----------------	--

Tiltaksklasse SØK	<input 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 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"> <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense 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/ 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

	<ul style="list-style-type: none"> • vise avstand til midtline til offentlig veg • vise murar/terrenginggrep uteopphaldsareal
Teikningar	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggjast 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 leggjast ved:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising 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 checked="" type="checkbox"/> Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/> Direktoratet for mineralforvaltning
	<input checked="" 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"/> Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/> Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/> Luftfartstilsynet
	<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 – Vestland Fylkeskommune	
<input type="checkbox"/> Anna	
Søklar 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"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Fløsvika bustadfelt (PlanID: 1263-201009). Skal gjelde før kommuneplanen sin arealdel jf. tabell 14 sone for vidareføring av gjeldande reguleringsplan (H910).	
Føremål	BFS6	
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: %-BYA = 20 <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Maks mønehøgde 9.0 m <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Byggegrense følger av plan. Byggegrensa går i vegglivet. Frittstående garasje kan plasserast 0,5 m frå føremålsgrensa jf. § 2.1. <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: - Planen viser avkøyring på gbnr 195/152. - I frisiktsone skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0,5 m over planet på tilstøytande vegar <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: MUA 200 m ² . Kvalitetskrav i tråd med kommuneplanen.	
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: - Ingen relevante.	
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området	
Dispensasjon Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: <i>Bustadføremål for oppføring av garasje/næringsbygg.</i>	

<p>særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Ved oppføring av bygging med næringsdel, er det ikkje i tråd med gjeldande reguleringsplan. Det er såleis naudsynt med ein dispensasjon for den delen av tiltaket.</p> <p>Tiltakshavar gjere ei konkret vurdering knytt til å bruke eksisterande kjellar til kontorareal.</p> <p>Bruken av området er vurdert til å vera i tråd med gjeldande reguleringsplan.</p>

Infrastruktur	
<p>Vatn- og avløp</p>	<p><input type="checkbox"/> Offentleg vatn <input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn</p> <p><input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp</p> <p><input type="checkbox"/> Overvasshandtering <input type="checkbox"/> Terreng</p> <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> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Det ligg kommunalt VA-anlegg i området. Kommunen har ikkje opplysningar om dykk er tilknytt det nybygde VA-anlegget i området.</p> <p>Det er ingen kommunale gebyr på eigedommen. Eksisterande bygg er difor, etter det kommunen finn, tilknytt privat vatn og avlaup. Kommunen vil krevja at dykk blir tilknytt kommunalt VA-anlegg ved bruksendring og utvikling av eigedommen.</p>

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <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] <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	<p>Avkøyringspiler i plankartet og illustrasjonsplan er retningsgivande for plassering og utforming av inn- og utkøyring. Utforming av inn- og utkøyring skal vere i samsvar med handbok 017 jf. § 3.1 i gjeldande reguleringsplan.</p> <p>El førebels vurdering er at det må søkjast om endra / utvida bruk av avkøyrsløse om ein ynskjer bustad og noko næring. Då næringsføremål vil vera i strid med gjeldande plan. De søkjer via vegvesenet si side, på www.vegvesen.no</p>

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 tomtar 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 checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
----------------------------	--

	<p>- Ny busetnad skal, når det gjeld volum, materialbruk og fargar, utformast på ein slik måte at området samla står fram med eit godt heilskapleg preg.</p>
Vurdering/merknad:	<p>Søkjjar må syne at tiltaket passer inn i eksisterande bebyggelse. Dette kan gjerast med for eksempel med innsending av bilde.</p> <p>Kommunen gjer merksam på at når det skal førast opp ein garasje, er det viktig at bygget ser ut som den funksjonen det skal ha.</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<p><input checked="" type="checkbox"/> Ras – under marin grense. Stadfeste byggegrunn jf. pbl § 28-1.</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Støy – Gul støysone som går i fasadelivet</p> <p><input type="checkbox"/> Radon</p> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	
Avstand til kommunalt leidningsnett	<p>Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.</p>

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	<p>Kommunen ser det som føremålstjeneleg at eigedommene blir samanslått jf. plan- og bygningsloven § 21-4 5 ledd bokstav b. Dette kan eventuelt handsamast som eit vilkår i byggesaka.</p> <p>Søknad om dispensasjon vert sendt på høyring til regionale styresmakter.</p> <p>Tiltakshavar må avklare med Arbeidstilsynet for den delen som er næring.</p> <p>Kommunen gjer merksam på at når det skal førast opp ein garasje, er det viktig at bygget ser ut som den funksjonen det skal ha. Tiltakshavar gjere også ein konkret vurdering knytt til å bruke eksisterande kjellar til kontorareal eventuelle andre eksisterande/nye areal i bustaden.</p> <p>Det er i gjeldande plan lagt opp til eigedomsgrense mot aust for eksisterande bygg på gbnr 196/107 skal opphevast. Det er ikkje</p>
---	---

	<p>omtala i planføresegnene og kommunen anser dette som reint privatrestleg. Men det er opning for det om tiltakshavar ynskjer å gjennomføre det.</p> <p>Dei spørsmål som blei stilt i førehandskonferansen er svart ut i referatet.</p>
--	--

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Alver kommune

V/Plan og byggesak

Postboks 4

5906 Frekhaug

Elektronisk

post@alver.kommune.no

Med vennleg helsing

Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik

Avdelingsleiar

Are Frøysland Grande

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Jon Fredrik Mostrum

Kålås Bygg AS

Vardane 47

Torvhusmyrane 2

5911

5913

ALVERSUND

EIKANGERVÅG