

Linn Losnegård Rognaldsen
Hillandsvegen 58
5911 ALVERSUND

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2218 - 21/19174

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

Dato:
29.03.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 134/401 Hilland

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 sluttførast 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 ny bustad på gbnr 134/401
Tiltakshavar	Linn Losnegård Rognaldsen
Ansvarleg søkjar	Seim Bygg AS
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	24.03.2021, kl. 14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Linn Losnegård Rognaldsen frå tiltakshavar Terje Seim frå ansvarleg søkjar Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Tiltaket omfattar	Førespurnaden gjeld oppføring av ny einebustad på eigedomen gbnr 134/401. Planlagt bustad har eit bygd areal på ca 114 m² og eit bruksareal på ca 183 m². Det er opplyst at eigedomen har tinglyst vegrett og rett til å kopla seg til private vass- og avløpsleidningar. Garasjen som står på eigedomen er tilhøyrrer bustaden på gbnr 134/466. Det er aktuelt å dela frå arealet som garasjen står på. Historikk (lagt til etter gjennomført møte): Gbnr 134/401 er i matrikkelen registrert som grunneigedom med føremål bustad. Det går fram av kommunen sitt arkiv at eigedomen er frådelt som tilleggsareal til gbnr 134/366 og at det ved frådelinga vart sett krav om samanføyning av eigedomane. Vurderingar knytt til at eigedomen er frådelt som tilleggsareal er lagt til referatet etter møtet.
--------------------------	---

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:

	• Målsett med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentlig veg • Vise murar/terrenginngrep/uteopphaldsareal
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 planløyising før endring ☐ Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2																																						
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.	<table border="1"> <tr><td>☐</td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forureiningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Hamnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal Avkøyringsløyve frå kommunal veg</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Anna Søknader om dispensasjon vil verta send på høyring til regionale styresmakter</td></tr> </table> Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☐	Forureiningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Hamnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luftfartstilsynet	☐	Kulturminne – Fylkeskommunen	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☒	Vegstyresmakt – Kommunal Avkøyringsløyve frå kommunal veg	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	☒	Anna Søknader om dispensasjon vil verta send på høyring til regionale styresmakter
☐	Arbeidstilsynet																																						
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
☐	Brannvesen																																						
☐	Forureiningsstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																						
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
☐	Hamnestyresmakt - Kystverket																																						
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luftfartstilsynet																																						
☐	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Sivilforsvaret																																						
☒	Vegstyresmakt – Kommunal Avkøyringsløyve frå kommunal veg																																						
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
☒	Anna Søknader om dispensasjon vil verta send på høyring til regionale styresmakter																																						

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Pågåande planarbeid ☐ Reguleringsplan ☐ Områderegulering

	☐ Utbyggingsplan ☐ Detaljregulering ☐ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen, planid. 1263 – 201701.
Føremål	Byggeområde for bustadar
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30 % BYA/ Maks bruksareal 400m ² ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Følgjer av pbl § 29-4 ☐ Byggegrense/byggelinje: ☒ Frisiktsone: Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstilla dei same tekniske krav til utforming og fri sikt som er sett til avkøyrslar til offentlege vegar. ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Føresegn 2.2: Krav om reguleringsplan Føresegn 2.4.2: Krav til veg og transport Krav til at stigning ikkje skal vera meir enn 1:8, breidde skal vera minst 3 meter. Krav til å kunne snu på eigen grunn. Krav til avkøyrslar til private vegar. Føresegn 2.6.4: Krav til uteopphaldsareal Minste areal for uteopphald er 200 m ² . Det er og sett kvalitets- og funksjonskrav. Føresegn 2.64: Krav til parkering 2 plassar per bueining som skal inngå i BYA og BRA med 18 m ² per plass
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området
Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå:

Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	☒ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegnar: Føresegn 2.2 Krav om reguleringsplan ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Det er kommunen si vurdering at tiltaket krev dispensasjon frå det generelle kravet om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 2.2. Eigedommen ligg i eit område med potensiale for vidare utbygging og vil ikkje vera omfatta av unntaket frå kravet om reguleringsplan i føresegn 2.2.1. Det er vår førebelse vurdering at vi ikkje vil tilrå at det vert gitt dispensasjon frå plankravet då det vil kunne gje presedens for andre saker. Det er også utfordringar knytt til tilkomst då det er vurdert å vera vanskeleg å oppnå dagens krav til utforming av avkøyrsla frå offentlig veg. At eigedommen er frådelt som tilleggsareal talar også imot å gje dispensasjon. Det er sett omfattande rekkefølgje til infrastruktur før utbygging i reguleringsplanane for Vindkallen og Haghaugen som ligg i nærområdet. Ein søknad om dispensasjon vil verta send på høyring til regionale styresmakter. I kva grad rekkefølgjekrav vil verka inn på enkeltdispensasjonar er ikkje kjend per no. Dersom de går vidare med saka tilrår vi at det i første omgang søkjer om dispensasjon frå plankravet. De må gå fram av søknaden at krav til uteopphaldsareal, parkeringsareal, utnyttingsgrad og krav til avstand til nabogrense er oppfylt. Det må leggst ved skisser av tenkt utbygging. I tillegg må det dokumenterast at krav til veg, vatn og avløp kan løysast.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☒ Offentleg avløp ☐ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen skal handterast. 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:	Eigedomen kan knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg via privat leidningsnett som er ført fram til tomtegrensa. Det er gitt førebels tilbakemelding frå VA-avdelinga om at det er tilstrekkeleg kapasitet for tilknyting på kommunalt anlegg. Det må ved innsending av søknad gjerast greie for om det private leidningsnettet har kapasitet. Søknad om tilknyting må sendast inn via godkjend rørleggarføretak. Meir informasjon om vatn og avløp, samt søknadsskjema finn de her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 134/3 ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Eigedomen får tilkomst til offentleg veg via privat veg. Det er vegavdelinga si førebelse vurdering av det er vanskeleg å oppfylle gjeldande krav til avkøyrslar. Veg skal ikkje ha stigning på meir enn 1:8 og ikkje mindre enn 3 meter breidde. Det er krav til 2 parkeringsplassar. Kvar parkeringsplass skal inngå i BYA og BRA med 18 m² per plass. Parkeringsplass og garasje skal vera utforma slik at bil kan snu på eigen grunn.

Oppretting og endring av eiendom	
Forhold som må vurderast ved ein eventuell søknad om frådeling av arealet som garasje står på.	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.

	☒ Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: Minste krav til tomteareal for einebustadar er 650 m². Dette må takast omsyn til ved eventuell søknad om frådelling av arealet der garasjen er plassert. ☒ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: Avstandsreglane skal ivaretakast for både nytt bygg og frådelt garasje ☒ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: Krav til parkeringsareal og uteopphaldsareal skal vera oppfylt. Nytt bygg på eigedomen må tilpassast terreng.
--	--

Visuelle kvalitetar	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 i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Eigedomen er smal og skrånande. Val av bustad bør tilpassast terreng.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	Ingen kjende.
Høgspenning	
Privatrechtslege forhold	Eigedomen må sikrast vegrett fram til offentleg veg, og rett til tilkopling til privat VA-anlegg.
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	Tiltaket krev dispensasjon frå det generelle plankravet i føresegn 2.2. Vår førebelse vurdering er at vi ikkje vil tilrå at det vert gitt
---	---

problemstillingar	dispensasjon i denne saka. Vi nemner her at området har eit stort potensiale for vidare utbygging og ein dispensasjon vil kunne gje uheldig presedensverknad, det kan vera problem å etablera avkøyrsløse frå kommunal veg og at eigedomen er delt frå som tilleggsareal til eksisterande bustadtomt på gbnr 134/366. Kommunen er av den oppfatning at området må inngå i reguleringsplan før det vert opna for oppføring av nye bustadar.
--------------------------	--

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

Anne Lise Molvik

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Linn Losnegård Rognaldsen

Seim Bygg AS

Hillandsvegen 58

Nesbrekka 28

5911

5912

ALVERSUND

SEIM