

Svein Terje Fanebust
Lønneveien 24
4315 SANDNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/4445 - 21/48140

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
06.07.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 131/54 Remme

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 Gbnr: 131/54
Tiltakshavar	Svein Terje Fanebust
Ansvarleg søkjar	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Møtestad	Teams

Møtedato	05.07.2021, kl. 1230, teams
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Svein Terje Fanebust – tiltakshavar Pål-Jøran Carlsen – ansvarleg søkjar Larissa Dahl – Alver kommune Hanne Marie Evensen – Alver kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>For å oppsummere denne henvendelsen, så kan man gjerne si at det er 2 saker som ønskes diskutert i forhåndskonferansen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Oppgradering/ombygging og seksjonering av eksisterende bygg fra 4 til 6 boenheter, inkl. fasadeforandring i form av balkonger på husets vest-fasade. 2. Mulighet for fradeling av 1 – 2 tomter til boligformål.  <p><i>Eksempel på tomtedeling</i></p>
---	--

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 checked="" 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 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 type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing 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 nabogrensing • Vise møneretning • Vise byggegrensing • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginggrep 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: <ul style="list-style-type: none"> <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	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; 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> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Brannvesen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet										
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning										
<input type="checkbox"/>	Brannvesen										
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal										
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren										

ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<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 checked="" type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen og Alver kommune
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/>	Anna

Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input checked="" 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	Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031
Føremål	Næring og LNFR
Planføresegner	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: bustadføremål: 30 % BYA, 400 m ² BRA <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <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:

	<p>KDP pkt. 4.2.4 Omsyn kulturmiljø og kulturminner (H570) H570_1 – Den indre farleia:</p> <p>b) <u>Den indre farleia</u></p> <p>Kvalitetane i omsynssona for Den indre farleia skal sikrast gjennom ei restriktiv haldning til større inngrep i form av faste eller flyttbare bygningar, konstruksjonar og anlegg, og til andre større inngrep i landskapet. Det skal særskild takast omsyn til følgjande element:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kultivert lyngheilandskap • Skogfattig landskap og store myrer • Små og store landskapsrom som pregar det langstrakte landskapet med landtunger og øyer • Kyrkjestadene, særleg i den grad dei er synlege frå leia • Kulturminne som visar tidlegare vestlandsk byggeskikk: Lemstover, samanbygde hus, bygningar/anlegg med bruk av stein som byggemateriale • Bøkeskog frå vikingtida • Kulturminne knytt til den viktige, heilårsopne ferdselsåra (mellom anna dampskipskaiene, Lindås sluser og post-, gjestgjevar- og handelsstader) <p>Alle reguleringsplanar og større tiltak innanfor omsynssona, som kan verke inn på eit kulturminne eller forholdet mellom kulturminnet og den indre farleia, skal planleggast, prosjekterast og utførast slik at tiltaket har gode visuelle kvalitetar, både i seg sjølv og i høve til funksjonen til tiltaket og omgjevnadane. Det skal takast omsyn ved plassering og utforming, for å unngå negative estetiske og miljømessige konsekvensar. Ved regulering/søknad skal desse innehalde illustrasjonar/foto som i naudsynt grad skildrar den estetiske verknaden til tiltaket, og visualiserer nærverknad og fjernverknad.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><i>I vurderinga av tiltak og planar som råkar omsynssona, kan det leggjast vekt på verdien tiltaket har for vår tids næringsgrunnlag knytt til sjø, og til vår tids bruk av sjøen i fritids- og rekreasjonssamanheng.</i></p> </div>
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket, <u>frådeling</u>, krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuedelplan for følgjande føremål: LNFR-føremålet <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: § 1-8 byggeforbodet i strandsona <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	<p>Ved frådeling og etablering av to nye eigedomar følg krav om reguleringsplan, jf. KDP pkt. 2.2.</p> <p>Frådeling av to tomtar som skissert krev dispensasjon får LNFR-føremålet og pbl § 1-8. I dette området ynskjer ikkje kommunen fortetting, det er og ikkje forsvarleg med fleire bustader grunna trafikktryggleik/ farleg skuleveg slik situasjonen er i dag.</p>

	Kommunen vil nok stille seg negativ til ein slik dispensasjonssøknad, men dersom ein ynskjer å søke om dispensasjon vil det bli gjort ein konkret vurdering på bakgrunn av innsendt dokumentasjon. Ein eventuell søknad må sendast på uttale til naudsynte høyringsinstansar.
--	---

Infrastruktur									
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input 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 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> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng	<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn								
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp								
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng								
<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre									
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									
Vurdering/merknad:									
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kommunal veg</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</td> </tr> <tr> <td> </td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</td> </tr> </table>	<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		
<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>Bruksendring- det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsløse til fylkeskommunen.</p> <p>Bruksendring frå næring til bustad krev dispensasjon, jf. Pbl § 1-6, jf. § 19-2. Søknad om bruksendring og dispensasjon må nabovarlast som normalt.</p> <p>KDP pkt. 2.6.4 a)– krav til uteopphaldsareal og leikeplass:</p>								

	<p>fleire enn 4 hovudbueiningar: 200 m² MUA samla for privat leik og opphald pr hovudbueining, og 25 m² per hovudbueining for felles leik.</p> <p>KDP pkt. 2.6.5 – parkering: 11-12 plassar.</p> <p>MUA og parkeringskrav må oppfyllest. Det er ikkje grunnlag for unntak etter pbl § 31-2 fjerde ledd.</p> <p>TEK17 – krav må oppfyllest, viss ikkje må det søkjast om dispensasjon frå TEK. Dette er gebybelagt kr. 7.500,- (2021). Ansvarleg søkjar må sjølv vise kva krav det søkjast dispensasjon frå og grunngje søknaden.</p> <p>Søknad om løyve til fasadeendring og oppføring av balkongar kan sendast samstundes med søknad om bruksendring.</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 eigdommen 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 eigdommen (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: "<i>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</i>".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	

--	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input checked="" type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon Eigedomen ligg delvis innanfor støysone H220 gul sone, se KDP pkt. 4.1.1. Gjelder både inne og ute. I gul sone (H220) er det krav om støyfagleg utgreiing for etablering av ny busetnad til føremål som er vare for støy, jf. gjeldande <i>Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging</i> som skal leggjast til grunn ved planlegging og handsaming av byggesaker innfor sona.
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
Privatretslege forhold	
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	<p>Det var hovedsakleg to spørsmål som ansvarleg søkjar og tiltakshavar ynskte svar på:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bruksendring frå næring til bustad. 2. Frådeling av 1-2 tomtar i område som i dag ligg som LNFR-føremål. <p>Dersom krav i KDP som nemnd over og krav i teknisk forskrift vert oppfylt (evt. gjeve fritak frå), er kommunen positivt innstilt til ein bruksendring, samt fasadeendring og oppføring av balkong.</p> <p>Kommunens førebels vurdering er at fradeling og utbygging i dette området må gjerast i samband med utarbeiding av reguleringsplan. Videre er det m.a utfordringar med trafikktryggleik, særleg skuleveg og trygg ferdsel langs vegen som bør vere på plass før ein tillater oppføring av nye bustader. Frådeling krevjar og dispensasjon frå LNFR-føremålet og byggeforbodet i strandsona.</p>
---	--

Søknad om løyve til tiltak sendast til:
Per post:
Alver kommune

Elektronisk
post@alver.kommune.no

V/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Svein Terje Fanebust

Hagellia 6
Lønneveien 24

5914 ISDALSTØ
4315 SANDNES