

Bente Skutle
Herman Grans vei 29 B
5162 LAKSEVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/6582 - 21/53671

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

Dato:
20.08.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 445/205 Manger nedre

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	Bruk av gbnr 445/205 til bustadføre mål
Tiltakshavar	Bente Skutle
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Teams
Møtedato	13.08.2021, kl. 14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Bente Skutle og Knut Thorstensen frå tiltakshavar Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Utgreiing	Grunneigar ønskjer å undersøkje om det er mogleg å nytta eigedomen gbnr 445/205 til bustadføre mål. Eigedomen vart etablert i 1983 som tilleggsareal til eigedomen gbnr 445/177.
------------------	--

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
	Søknad om dispensasjon er ein skriftleg, grunngitt søknad som du kan senda inn sjølv. Søknaden må nabovarslast. Vedlagt følgjer dispensasjonsrettleiar.

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 offentleg 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 eksisterende bygg må det leggst ved: ☐ Fasadar og planløsning før endring ☐ Fasadar og planløsning etter endring, der endringar er tydeleg markert
--	--

Plangrunnlag	
Planstatus	☐ Kommuneplan ☐ Pågåande planarbeid ☒ Reguleringsplan ☐ Områderegulering ☐ Utbyggingsplan ☐ Detaljregulering ☐ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn og føremål	Eigedomen ligg i hovudsak innanfor reguleringsplanen Hesthaugen nord gnr 45 bnr 36 m.fl., planid 12602005000100, der arealet er avsett til bustadføremål Del av eigedomen som ligg nærast fylkesvegen er omfatta av reguleringsplanen Manger sentrum, planid 12602007000800, der arealet er avsett til anna veggrunn Reguleringsplanane gjeld med supplering/endringar slik det går fram av føresegn 4.12 i kommunedelplanen for Radøy, delrevisjon 2019.
	Eigedomen er delvis sett av til bustadføremål og delvis til anna veggrunn. Det er berre den delen av eigedomen som er avsett til bustadføremål som kan nyttast til dette føremålet, og som kan inngå i arealet som skal leggjast til grunn ved utrekning av utnyttingsgrad. Det kan ikkje etablerast tiltak i området avsett til anna veggrunn.
Plankart	

Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 20 % BRA (dvs samla bruksareal av bygningar og parkeringsareal i forhold til tomtearealet) ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Føl av plan- og bygningslova ☒ Byggegrense/byggelinje: Føresegn 2.2.1: Bygningane skal plasserast innanfor generelle byggegrenser mot naboeigedom gitt i plan- og bygningslova eller spesielle byggegrense som er innteikna på plankartet. ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Føresegn 3.1.8 Det er krav til uteopphaldsareal på 100 m² Kommunedelplanen for Radøy, delrevisjon 2019: Føresegn 4.12.1 Føresegner som gjeld i regulerte område der anna ikkje kjem fram av reguleringsplanen. Føresegn 4.12.3 I regulerte og uregulerte område kan fortetting skje utan krav til ny regulering på gitte vilkår. Det vil mellom anna seia at eksisterande tilkomstveg og avkøyrsløp til offentleg veg kan nyttast, vatn og avløp er sikra, og nye tiltak kan tilpassast eksisterande busetnad.
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: • Byggegrensa i reguleringsplanen for Hesthaugen. • Avkøyrsløp til fylkesveg slik vist i reguleringsplanen for Hesthaugen nord dersom ein tenker å nytta denne. ☒ Plan- og bygningslova: Kan vera aktuelt dersom ein ikkje klarar å halda avstandskrava som går fram av plan- og bygningslova § 29-4. ☐ Forskrifter:

	☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Eigedomen ligg i sin heilskap innanfor byggegrensa i plan. Eit kvart tiltak som skal etablerast utanfor byggegrensa vil krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon. I søknaden må ein grunngi og argumentera for at dei omsyn som er sett bak byggegrensa ikkje vert sett vesentleg til side og at å føra opp bustad på eigedomen har større fordelar enn ulemper. Ved innsending av søknad må det leggjast ved teikningar som viser plassering av bygget, tilkomst, parkeringsareal og uteopphaldsareal, slik at ein ser kva som skal førast opp og om andre krav i gjeldande planar kan oppfyllest. I den grad andre føresegner i lovverk eller plan ikkje kan oppfyllest vil tiltaket også krevja dispensasjon frå desse.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☒ Offentleg avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Privat vatn ☐ Privat avløp ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen 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 tilknytning 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 skal knytast til kommunalt vass- og avløpsanlegg. Tilknytning krev løyve frå kommunen. Meir informasjon om tilknytning og søknadsskjema finn de på kommunen sine heimesider. Sjå her: Alver kommune - Vatn og avløp

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☒ Fylkesveg/Europaveg ☒ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Eigedomen får tilkomst til fylkesveg 525 via privat veg. Tilkomst til offentlig veg går fram av reguleringsplanen for Manger Sentrum, der tilkomsten skal skje lenger vest via rundkøyringa som er vist i plankartet. Denne tilkomsten er ikkje etablert per i dag. Området der tilkomst er vist i reguleringsplanen for Hesthaugen er også omfatta av reguleringsplanen for Manger Sentrum der arealet no er avsett til anna veggrunn. Bruk av denne avkøyrsla vil derfor krevja at det vert søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan. (Korrigert etter møtet) Tilkomstveg til eksisterande bustad på gbnr 445/177 går over gbnr 445/205. Ei utnytting av gbnr 445/205 til bustadføremål vil krevja at tilkomstvegen vert lagt om. Grunneigar opplyser i møtet at gbnr 445/177 har alternativ tilkomst nord på eigedomen. Denne kan nyttast i den grad avkøyrsla er godkjend/lovleg etablert. Tilkomst til den enkelte eigedom er ikkje vist på plankartet og må teiknast inn på situasjonsplanen ved søknad om løyve til å føra opp bustad. Kommunedelplanen si føresegn 2.3.1 gjeld for tilkomstveg. Stigning skal ikkje på noko del overstiga 1:8. Kommunedelplanen si føresegn 2.10 set krav til 2 parkeringsplassar per bustad som skal reknast inn i bruksarealet (BRA) og bygd areal (BYA) med 18 m² kvar. Bil skal kunne snu på eigen grunn.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☒ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad Eigedomen gbnr 445/205 ligg i sin heilskap innanfor gul støysone. Ved etablering av støysensitive bygningar må det dokumenterast at støygrenser er innanfor gjeldande grenser, jf. Retningslinjer for

	behandling av støy i arealplanlegginga T-1442. Støysona vil også omfatta arealet sør for bustad på eigedomen gbnr 445/177.
Verneinteresser i området	Ingen kjende.
Høgspenning	
Privatrechtsforhold	
Avstand til kommunalt leidningsnett	Det går ein kommunal spillvassleidning over eigedomen. Ved etablering av nye tiltak på eigedomen er det nødvendig å avklara kva verknad dette vil få for det planlagte tiltaket. Det er eit generelt krav om at nye tiltak skal ha ein avstand på 4 meter til offentleg leidningsnett, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon. Denne vert behandla av kommunen si avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Kommunen vurderer at det kan vera vanskeleg å nytta eigedomen gbnr 445/205 til bustadføre mål. Det er berre delar av eigedomen som er avsett til bustadføre mål, heile eigedomen ligg innanfor byggegrensa mot veg og det går ein kommunal spillvassleidning over arealet. I tillegg ligg heile tomta innanfor støysone mot fylkesveg. Eit kvart tiltak på eigedomen vil krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon. Det same vil bruk av eksisterande avkøyrslø i reguleringsplanen for Hesthaugen gjera. Avkøyrslø til fylkesveg må skje via rundkøyring som er vist i reguleringsplanen for Manger sentrum. Ved innsending av søknad må det leggjast ved teikningar som viser plassering av bygget, tilkomst, parkeringsareal og uteopphaldsareal, slik at ein ser kva som skal førast opp og om andre krav i gjeldande planar kan oppfyllest. Vegrett må dokumenterast. Som eit alternativ til å byggja på gbnr 445/205 kan det kanskje vera mogleg å få oppretta to nye føremålstenlege parsellar der ein kan føra opp ny bustad dersom ein slår saman eigedomane gbnr 445/205 og gbnr 445/177 og så deler desse på ny. Etablering av nye tiltak i strid med byggegrensa og bruk av eksisterande avkøyrslø til fylkesvegen vil framleis krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon. Ved oppretting og endring av eigedom må ein ta omsyn til at dette ikkje skjer på en slik måte som gjer 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 tomter som er ueigna til det føremålet eigdommen har/skal
---	--

	ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering. Det må takast omsyn terrengtilhøva /topografi på tomt/areal, avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen, krav til kvalitet på uteareal, utnyttingsgrad og parkeringskrav for begge dei nye parsellane.
--	---

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

Are Frøysland Grande

Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Grunnkart gbnr 445-177 og 205

Plankart gbnr 445-177 og 205

18.+Dispensasjon+-+rev+desember+2017 (2)

Mottakarar:

Bente Skutle

Herman Grans vei 29 B

5162

LAKSEVÅG