ALVER
KOMMUNE

Nils Arvid Rønhovde
BUHEIM 13
5911 ALVERSUND

Referansar:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Larissa Dahl	31.03.2022
Vår: 22/1089 - 22/25861	larissa.dahl@alver.kommune.no	

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137/611 Alver

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	Førehandskonferanse Gbnr: 137/611
Tiltakshavar	Nils Arvid Rønhovde
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	01.04.2022, kl.14

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Nils Arvid Rønhovde, Lill Helen Rønhovde -tiltakshavare; Josep Gayrbekov, Larissa Dahl- sakshandsamare Byggesak avd.

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Det skal oppførast støttemurar, platting, masseutskifting, planering. Skal lages plass til ny hagebod. Vurdering: jf. SAK §4-1 a)hagebod med bruksareal (BRA) på under 40m2 gesimshøgd 3 m, mønehøgd 4 m kan byggjast på denne eigedommen unntatt PBL og registrerast i matrikkelen i ettertid (viss tomteutnytting er i samsvar med plan: TU% på 30% og bod ligg innafor byggjegrensen på 5,0 m). Planering på over 1,5 meter, oppføring av murar langs kommunal veg, gangveg/sti med avstand 0 meter til nabogrense krev søknad om tiltak. Løyve om tiltak kan søkjast av tiltakshavar som sjølvbyggjar eller ansvarleg søkjar etter PBL §20-3 med ansvarsrettar.

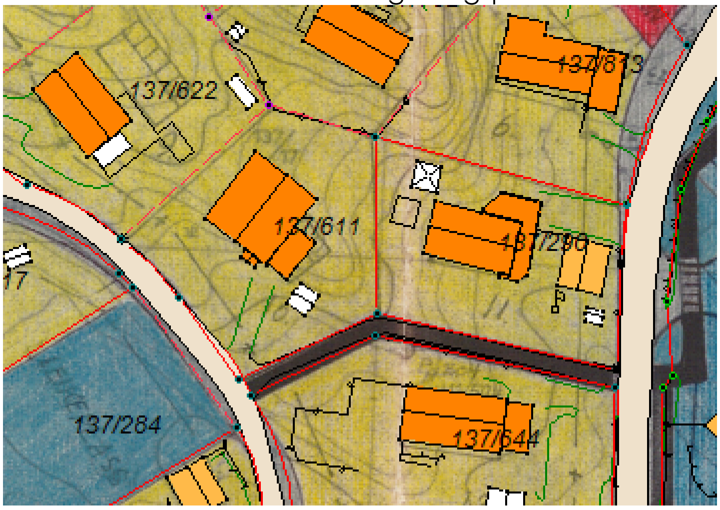
Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 ☐ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 ☒ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

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 – på 5 meter ☒ 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: • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggast ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved: ☒ Terreng før endring ☒ Terreng etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	☐ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ 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.	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forurensningsstyresmakt – Kommunal ☐ Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen ☐ Havnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☒ Vegstyresmakt – Kommunal ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen

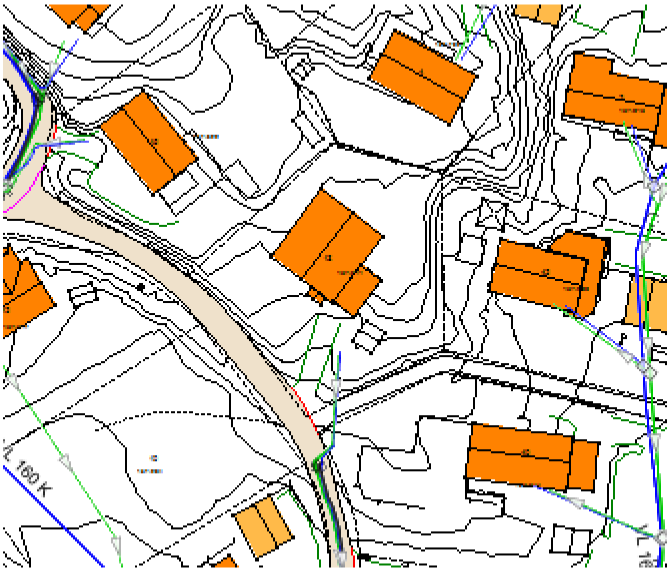
	☐ Anna Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommunedelplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Reguleringsplanen 1263-11061974 Buheim gnr 137 bnr 284 skal supplerast med kommunedelplanen 1263-201701 for Knarvik-Alversund med Alverstraumen, jf. pkt.4.5
Føremål	Eigedom er regulert til bustadføremål og grenser til regulert gangsti og kommunal veg på privat grunn gbnr 137/560 (3 eigare) Tomt er vist som tomt nr.10 i regileringsplankart av 1974. 
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Ikkje oppgjeve i reguleringsplanen, i KDP BYA maks. bygd areal er 30% ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: garasje, bod §12- 1 etasje ☒ Byggegrense/byggelinje: er vist på plankartet med stipla lina – 5 m ☒ Frisiktsone: jf. byggjegrense regulert i planen ☐ Krav til estetisk utforming: §14 i reguleringsplanen

	☒ Krav til å snu på eigen grunn ☒ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: §§16, 20 i reguleringsplanen ☒ Anna: §12 maks grunnflata (BYA) bygd areal- 40 m2 på garasje, same gjeld uthus/bod
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Byggjegrense regulert i planen ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Murar kjem i strid med avsett byggjegrense langs kommunal veg på privat grunn i reguleringsplanen. Dispensasjon skal grunngjevast og nabovarslast. Veiledning finn man på kommune sine sider eller ved linken nedanfor: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-byggje-endre-eller-rive/nabovarsel/

Infrastruktur		
Vatn- og avløp	☐ Offentleg vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Overvasshandtering	☐ Privat vatn ☐ Privat avløp ☒ Terreng
	Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal	

	handterast. Slik er kommunalt leidningsnett plassert:  ☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Det må avklarast med samferdsel-, veg, vatn og avløp avd. her avstand til kommunalt leidningsnett. Avstand på under 4 m krev dispensasjon. Avstand ser ikkje problematisk ut på leidningskart. Tiltakshavar må påse at tiltaket skal ikkje oppførast på egne stikkleidningar.
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:	Plassering av mur langs kommunal veg, offentleg gangveg/sti skal avklarast med Samferdsel avd. Eigare av grunn gbnr 137/560 skal samtykke til tiltaket.

Oppretting og endring av eiendom	
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 For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	☒ Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ☒ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: ☒ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

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:	*Murar må vurderast i tilhøve omgjevnader, materialbruk må beskrivast.*

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over:

	Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspentline	
Privatrettslege forhold	Eigare av grunn gbnr 137/560, kor kommunal veg ligg må gi samtykke til plassering av murar nærare enn 4 meter til veg og gangveg. Evt. andre råka naboar må samtykke på avstand frå murar på under 4 m. Ved fyllinga må avstand frå fyllingsfot vere 1 m frå nabogrensa.
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	Plassering av mur langs kommunal veg, offentleg gangveg/sti og avstand til kommunalt leidningsnett skal avklarast med Samferdsel avd. Eigare av grunn gbnr 137/560 skal samtykke til tiltaket. Plassering av tiltaket i strid med byggjegrense langs kommunal veg krev dispensasjon frå reguleringsplanen.

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

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Nils Arvid Rønhovde BUHEIM 13 5911 ALVERSUND