

Kålås Bygg AS
Lars Alvær Hagesæter
Torhusmyrane 2
5913 EIKANGERVÅG

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 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	Gbnr: 196/107
Tiltakshavar	Jon Fredrik Mostraum

Ansvarleg søker	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 søker Anne Lise Molvik – Alver kommune Are Frøysland Grande – Alver kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Tiltakshavar ynskjer å bygge om eksisterande næringsbygg til bustadhus. Dei ynskjer avklaring knytt til å sjå eideommane knytt til u-grad, visuell utforming og tilrettelegging av garasje med teneleg areal i 2 etasje. Samstudnes ynskjer tiltakshavar å bygge 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 nabolist og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eideomsgrensa, 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 nærmere plassering av garasjer, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 6-4

Situasjonsplan/ utomhusplan	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhold er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal 																																						
Teikningar	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggast ved teikningar av alle fasadar, planlösing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planlösing før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planlösing etter endring, der endringar er tydeleg markert 																																						
Uavhengig kontroll	<ul style="list-style-type: none"> <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.	<table border="1"> <tbody> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Vestland Fylkeskommune</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Anna</td></tr> </tbody> </table> <p>Søkjør kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<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
<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																																						

Plangrunnlag	
Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter
	<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <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 fra føremålgrensa jf. § 2.1. <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: <ul style="list-style-type: none"> - Planen viser avkjøring på gnr 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: <ul style="list-style-type: none"> - Ingen relevante.
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området
Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon fra:

Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: <i>Bustadføremål for oppføring av garasje/næringsbygg.</i> <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	<p>Ved oppføring av bygning 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			
Vatn- og avløp	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng	<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 søker dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknyting 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 <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag </p>
Vurdering/merknad:	<p>Det ligg kommunalt VA-anlegg i området. Kommunen har ikkje opplysningar om dykk er tilknytt det nybygde VA-anlegget i området.</p>		

	Det er ingen kommunale gebyr på eideommen. Eksisterande bygg er difor, etter det kommunen finn, tilknytta privat vatn og avlaup. Kommunen vil kreva at dykk blir tilknytta kommunalt VA-anlegg ved bruksendring og utvikling av eideommen.
Tilkomst	Eideommen 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:	Avkøyningspiller 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. El førebels vurdering er at det må søkjast om endra / utvida bruk av avkøyrsle om ein ynskjer bustad og noko næring. Då næringssføremål vil vera i strid med gjeldande plan. De søker via vegvesenet si side, på www.vegvesen.no

Oppretting og endring av eiendom	
Opprettning og endring av eideom 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 eideommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	<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 eideommen (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	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
----------------------------	--

	<p>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. <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Vurdering/merknad:	<p>Søkjar 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	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Ras – under marin grense. Stadfeste byggegrunn jf. pbl § 28-1. <input type="checkbox"/> Flom <input checked="" type="checkbox"/> Støy – Gul støysone som går i fasadelivet <input type="checkbox"/> Radon <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
Verneinteresser i området	
Høgspentline	
Privatrettslege 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>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</p>
---	--

	<p>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 ikke 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 Mostraum
 Kålås Bygg AS

Vardane 47
 Torvhusmyrane 2

5911 ALVERSUND
 5913 EIKANGERVÅG