

Alver kommune
Postboks 4
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: 22010

Dato: 10.11.2022

Forespørsel om forhåndskonferanse som gjelder bruksendring

Gbnr 305/31, Fløksand 11, Alver kommune.

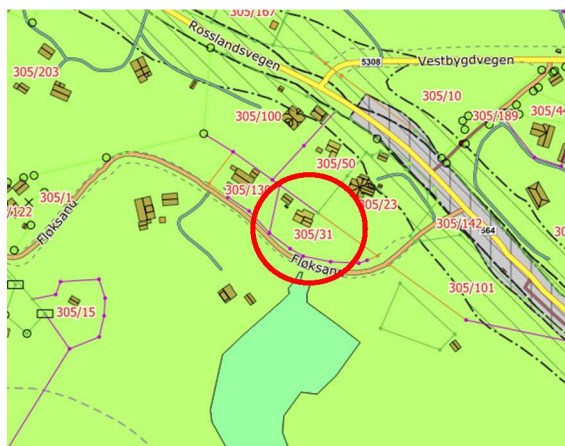
Tiltakshaver Leif Martin Juliussen, ønsker å undersøke muligheten for å bruke eksisterende fritidsbolig på gbnr 305/31 til helårsbolig. Vi ber derfor om en forhåndskonferanse med Alver kommune.

Tomten ligger i LNF område. Det ligger en hytte og 5 eneboliger i umiddelbar nærhet. Dertil kommer to gårdsbruk som også er Boliger.



Utsnitt av nordhordlandskart.no – Fordeling av bolig/hytte i området.





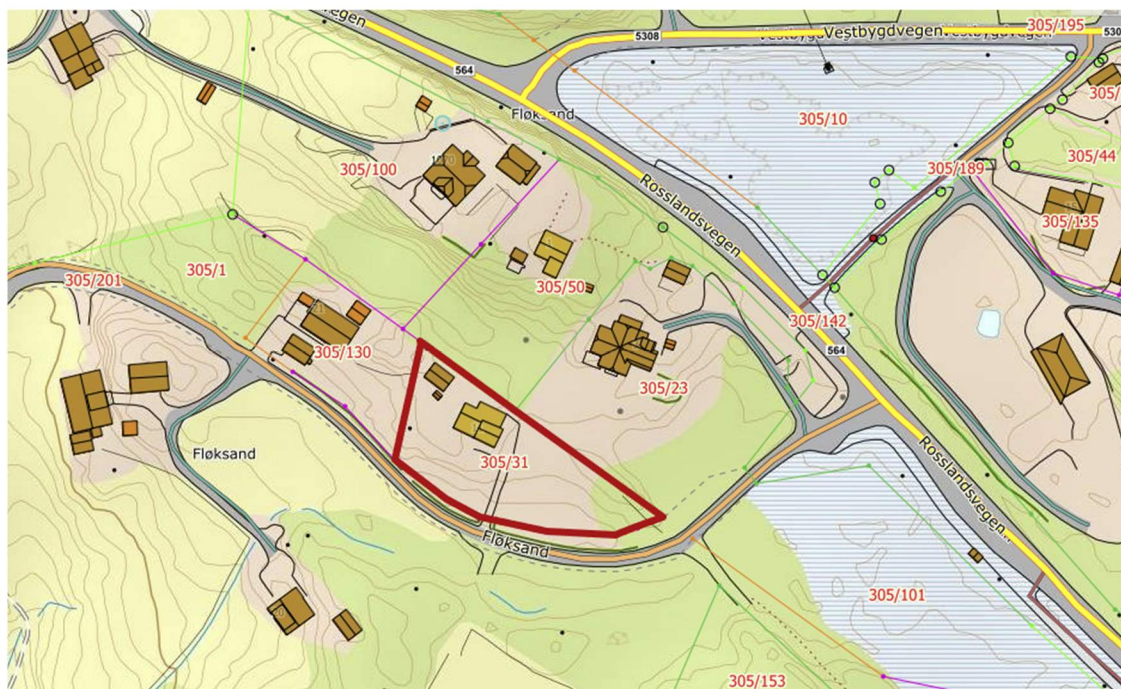
Hytten ligger i LNF spredt fritidsbolig i kommuneplan for Meland



Fritidsboligen ligger delvis innenfor grensen av en ny reguleringsplan under arbeid.

Tomten er utlagt til fritidsbustad med status som LNF – spreidd fritidsbustad (Gbnr 5/31 se tabell 9.2 i føresegner til kommuneplan for Radøy vedtatt 16.10.1019)

Bruksendring ifølge Plan og bygningslovens § 20.1 – d, er ikke omfattet av de ting man kan utføre innenfor formålet i kommuneplanen § 3-2-2 for *Spreidd fritidsbustad*.



Tomtegrense gbnr 305/31

Fritidsbustaden ligger i matrikkelen med bygningstype 161 *Fritidsbygg* og i tillegg er det registrert en garasje med bygningstype 181 *Garasjeuthus*, på tomten.

I dag har fritidsbustaden offentlig vann og komposttoalett. Tiltakshaver ønsker å legge til rette for vannklosett som kan kobles på offentlig avløp som ligger i veien Fløksand. Kan kommunen gi opplysninger om når påkobling er mulig?



Utsnitt fra google maps – Tomten sett fra vest



Utsnitt fra google maps – Tomten sett fra sørøst

Fritidshuset er oppført ca. 1940, med et tilbygg mot nord, oppført etter 1969 (tegninger er datert 22.04.1967)

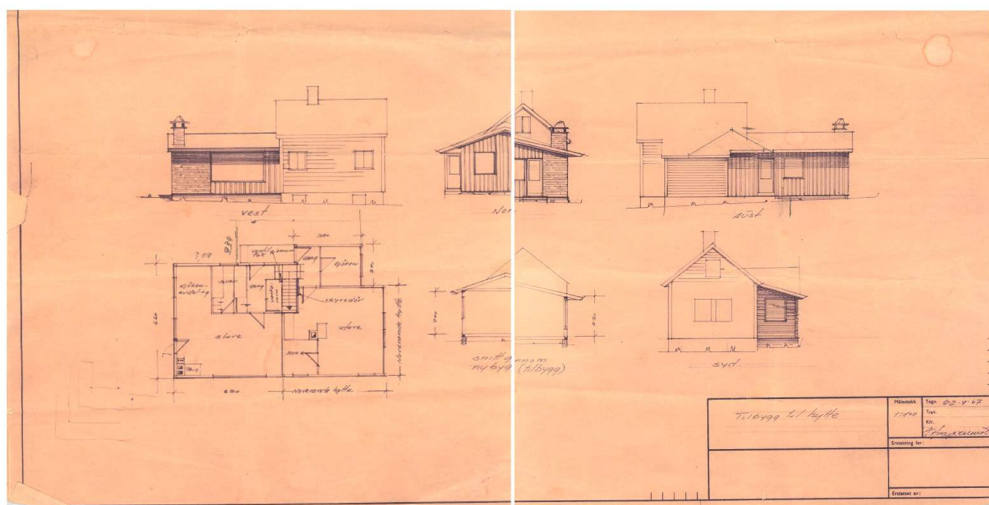
Vi ønsker en tilbakemelding på hva som skal inngå i en søknad om bruksendring.

Så langt som vi har lest oss til, må vi forholde oss til følgende:

Søknad om bruksendring fra bygningstype 161 *Fritidsbygg* til bygningstype 111 *Enebolig*, må inneholde dokumentasjon vedrørende:

- KPA § 1.2.1 Søknad om dispensasjon fra plankrav
- KPA § 1.5.2 Krav til veg vann og avløp.
 - o Får vi krav om tilknytning til offentlig avløpsledning som allerede ligger i den kommunale veien *Fløksand*? (*Når blir den ferdigstilt?*)
- KPA § 1.5.3 Krav om ROS analyse
 - o Får vi krav om å utarbeide ROS analyse?
- KPA § 1.5.4 Krav til dokumentasjon av nødvendig kapasitet for skole og barnehage.
 - o Er det det?
- KPA § 1.5.4 Dokumentasjon på at leikeplass er ferdig opparbeidet.
 - o Er den det?
- KPA § 1.5.4 Fortau/bilfri gang- og sykkelvei til næreste skole er opparbeidet.
 - o Er den det?
- KPA § 1.6.9 Krav om min./maks 2 parkeringsplasser.
- KPA § 1.6.10 Krav om å snu på egen tomt.

- KPA § 1.6.13 Krav om privat uteoppholdsareal MUA = min. 200 m²
- KPA § 1.6.14 Krav om maks % BYA = 30 % og maks BRA = 400 m², her av skal minst 36 m² avsettes for biloppstilling/garasje.
- KPA § 1.6.15 Universell utforming
 - o Tiltakshaver ønsker å legge til rette for tilgjengelig boenhet med alt på ett plan, men får vi krav om tilgjengelig boenhet eller universell utforming?
- KPA § 3.2.2 Søknad om dispensasjon for bruksendring i LNF-område med spreidd fritidsbustad
- Hytten ligger mindre enn 4 m fra tomtegrense(r) mot nord. Det må søkes om 2 stk. dispensasjoner eller fremlegges en naboerklæring fra både 305/23 og 305/50, på at huset kan stå nærmere tomtegrensen enn 4,0 m.
- Det må søkes om avvik fra TEK med redegjørelse for økonomisk merkostnad tilknyttet oppgraderingen hvis man ikke kan få standarden i hytten til å følge TEK17. Hytten er oppført 1940 og tilbygget er fra 1967 eller senere.
- Veien Fløksand er kommunal vei. Byggegrense er min. 15 m fra vei (Hytten ligger 19 m fra senter vei)
 - o Hvor lang sikt må vi dokumentere til hver side i avkjørsel inn på tomten?
 - o Søknad om utvidet bruk av avkjørsel til kommunal vei Fløksand skal vedlegges søknaden.
- Tomten ligger mer enn 250 m fra sjø mot sørvest. Kommer derfor ikke i konflikt med byggeforsbudet i strandsonen.
- Tomten ligger utenfor støysone langs Rosslandsvegen. Får derfor ikke lydkrav på konstruksjonene.
- Tilbud om kollektivtrafikk finnes i umiddelbar nærhet på Rosslandsvegen.
- Hvilket gårds- og bruksnummer er 305/31 skilt ut fra? Kan det ligge andre tegninger på dette bruksnummer, enn disse?:



- Vil ny reguleringsplan for Fv564 Fløksand-Vikebø få noen konsekvenser for gbnr 305/31?
- Er det et poeng at trafikken på Rosslandsvegen og generell fortetting i området rundt veien, har økt med tiden. Derved blir de to hyttetomtene her mindre attraktive som hyttetomter, og mer attraktive som helårsboliger, fordi det er godt utbygget infrastruktur og i tillegg er offentlig avløp ført frem i veien Fløksand.

Tiltakshaver stiller på forhåndskonferansen sammen med Pål-Jøran Carlsen og Mette Kyed Thorson, fra Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS.

Om mulig, så foretrekker vi et fysisk møte til forhåndskonferansen, i stedet for teams-møte.

Vennlig hilsen
Mette Kyed Thorson
Arkitekt MNAL / Ansvarlig søker

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

Kopi til Leif Martin Juliussen leifmartinjuliussen@gmail.com
 Siren Juliussen snjostorm@gmail.com