



Stig Ole Sevaldsen
Nubbebakken 30
5022 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/7680 - 22/86459

Saksbehandlar:
Einar Aase
einar.aase@alver.kommune.no

Dato:
15.11.2022

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 134/134 Hilland

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 gjevne 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: 134/134
Tiltakshavar	Stig Ole Sevaldsen
Ansvarleg søkjar	Bks Vvs As
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	15.11.2022, kl.12.15

Til stades i møtet frå kunde og kommune	<p>Frå kommunen: Einar Aase og Josep Gayrbekov</p> <p>Tiltakshavar: Stig Sevaldsen</p> <p>Frå BKS VVS: Ronny Løvik</p>
--	--

Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Hei,</p> <p>Vi ønsker å omregulere fritidseiendom i Alversund til bolig. Eiendommen har vært oppgradert betydelig de siste 2-3 årene og vi har blant annet gjort følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Koblet til offentlig vann & kloakk - Oppgradert bad & wc - Byttet tak både utvending og innvendig - Isolert tak og vegger - Oppgradert elektrisk anlegg - Byttet de fleste vinduer - Installert ventiler - Installert fibernett - Byttet peis til klebersteinsovn <p>Eiendommen ligger i ett etablert bolig område og alle de nærmeste naboer er fast boende. Det er kort vei til barnehage, skole og buss.</p> <p>Det er ikke parkering på eiendommen. Vi har veirett men vi anser det meget omfattende og inngripende å få laget vei inn på eiendommen. Det er en parkeringslomme (fra offentlig vei) som ligger helt inntil vår eiendom. Her er det plass til 4 – 5 biler. Det er her vi parkerer når vi er på hytten i dag og det fungerer utmerket. Det er ikke naturlig for andre beboere eller turgåere og parkere her. Vi har aldri registrert at andre har brukt denne parkeringen (ligger for langt fra andre hus og det er bedre og mer naturlig parkering for turgåere o.l. nede ved Hillandsvannet).</p> <p>Med vennlig hilsen</p> <p>Stig Sevaldsen og Monika Moberg</p>
---	--

Sakshandsaming	
Sakstype	<ul style="list-style-type: none"> <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 <p>Om søknadsprosess: Som nemnt i konferansen er det mogeleg å avklare dispensasjon før ein eventuelt søkjer om tiltak. Dersom ein</p>

	søker om tiltak saman med dispensasjon vil ein bli fakturert både for dispensasjon og tiltak, uavhengig av utfall i sak.
--	--

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 naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3. Krav om nabovarsling gjeld både for dispensasjon og tiltak. 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 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 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 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 teikningsgrunnet 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 type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring <input 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 ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<table border="1"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td><input 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 checked="" 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>Luffartstilsynet</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 checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Anna Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune</td></tr> </table> <p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<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"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	<input type="checkbox"/>	Anna Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune
<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"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt																																						
<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
<input type="checkbox"/>	Anna Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune																																						

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 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 for Knarvik, Alversund og Alverstraumen
Føremål	LNF spreidd jf. tabell i føresegn 6.1 A
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BYA og maksimalt 400 m ² BRA jf. føresegn 3.4.3 jf. føresegn 3.4.6 <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd:

	<p>Plan- og bygningslova (pbl.) §29-4 er styrande. Mønehøgde maksimalt 9 meter, gesims maksimalt 8 meter.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Pbl.§29-4. Avstandskrav som utgangspunkt 4 meter frå naboeigedom.</p> <p><input type="checkbox"/> Frisiktsone: Generelle krav ved utforming av avkøyrsløp. Denne må handsamast av kommunal vegstyresmakt.</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform:</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til takvinkel:</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anna: 200 m² MUA (uteoppholdsareal)</p>
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: (lim inn aktuelle 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 krev dispensasjon frå:</p> <p><input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegnar:</p> <p>Dispensasjon frå arealføremål LNF (LNF Spreidd).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kommuneplan opnar berre for tiltak vist i føresegn 3.4.6 innan dette arealføremålet. Bruksendring krev søknad jf. pbl.§20-1 bokstav d), og er ikkje tillat innanfor dette arealføremålet. Søknad om bruksendring krev dispensasjon frå arealføremål. <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
Vurdering/merknad:	

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering </div> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Privat vatn <input type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng </div> </div> <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 offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag </div>
Vurdering/merknad:	Er i førespurnad om konferanse vist til at eigedom har offentleg vatn og avløp i dag. Det må kontrollerast med VA-avdeling at bygget har godkjend løyve for ny bruk (bustad) med tanke på kapasitet.
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input 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] </div> <div style="margin-left: 20px; margin-top: 10px;"> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre </div>
Vurdering/merknad:	Tiltak krev etablering av avkøyrsløse frå eigedom. Dette må søkjast om til avdeling for Samferdsel-, veg-, vatn-, og avløp – forvaltning.
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> <div style="margin-left: 20px; margin-top: 10px;"> <input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. </div>
Vurdering/merknad:	

--	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
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	Parkering og snuplass Det går fram av føresegn 2.9.1 i kommunedelplan at det er krav om parkering og snuplass på eigen grunn. Det var i møtet spørsmål om kommunen kunne seie noko om kva ein tenkte om denne dispensasjonen. Som utgangspunkt er det utfordrande å få dispensasjon frå krav om parkering og snuplass på eigen grunn. Dykk står jamvel fritt til å søkje om dette dersom dykk tenkjer at der finnast gode løysingar for eigedomen. Det vil på generelt grunnlag vere eit absolutt krav at eigedomen er sikra eksklusiv parkeringsrett som følgjer eigedomen ved tinglysing eller liknande. Fritak frå teknisk forskrift Syner generelt til at kommunen må vurdere eventuelt fritak frå teknisk forskrift ut frå plan- og bygningslova §31-2 fjerde ledd. Det er dermed viktig at det vert sendt inn tilstrekkeleg dokumentasjon til at kommunen kan vurdere ut frå vilkår i ordlyden.
---	---

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

Einar Aase
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bks Vvs As
Stig Ole Sevaldsen

Idrettsvegen 111
Nubbebakken 30

5353 STRAUME
5022 BERGEN