

Alver kommune  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Deres ref.:

Vår ref.: 22013

Dato: 28.11.2022

### Forespørsel om forhåndskonferanse som gjelder fradeling og bruksendring

Gbnr 65/9, Titlandsvegen 98, Alver kommune.

Tiltakshaver Else Gullaksen og Sverre Andreas Berg, Wolffs gate 18, 5006 Bergen, ønsker å undersøke muligheten for å bruke eksisterende fritidsbolig på gbnr 65/9 til våningshus. Forutsetningen for dette er at Kjetil Wassberg, eier av gbnr 65/3+6+18, får fradele gbnr 65/6+18, og at Else Gullaksen og Sverre Andreas Berg får kjøpe 65/6+18.



Det har vært avholdt uformelt møte mellom tiltakshaver og landbrukssjefen i Alver kommune, som i utgangspunktet uttalte seg positivt til søknad om fradeling. Landbrukssjefen opplyste at det vil styrke



søknad om fradeling at gbnr 65/6 får et tilhørende våningshus. Tiltakshaver har også kontaktet byggesaksvakten i Alver kommune, som orienterte om prosess for søknad om bruksendring av fritidsbolig til våningshus.

Tanken var å bruke huset på gbnr 65/18 som våningshus. Dette var det opprinnelige våningshuset på gbnr 65/6 før det ble skilt ut. Dette huset er i relativt dårlig stand, og vi som ansvarlig søker tenker at når tiltakshaver allerede eier et langt mer oppgradert hus (gbnr 65/9) så vil det være enklere å få dette huset bruksendret til nytt våningshus for gbnr 65/6. **Vi ønsker derfor en forhåndskonferanse med Alver kommune, for å avklare hvordan søknadene om henholdsvis fradeling og bruksendring bør struktureres.**

Historikk:

Gbnr 65/6 (inkludert gbnr 65/18) var eid av besteforeldrene til Else Gullaksen og var dermed barndomshjemmet til mor til Else Gullaksen. Da besteforeldrene solgte gbnr 65/6 (inkludert gbnr 65/18) til gbnr 65/3 i 1947, skilte de fra gbnr 65/9 til bolighus. Boligen på gbnr 65/9 sto ferdig 1950. I neste generasjon ble gbnr 65/9 endret til fritidsbolig. Else Gullaksen og Sverre Andreas Berg benytter denne eiendommen nå som fritidsbolig.

Areal:

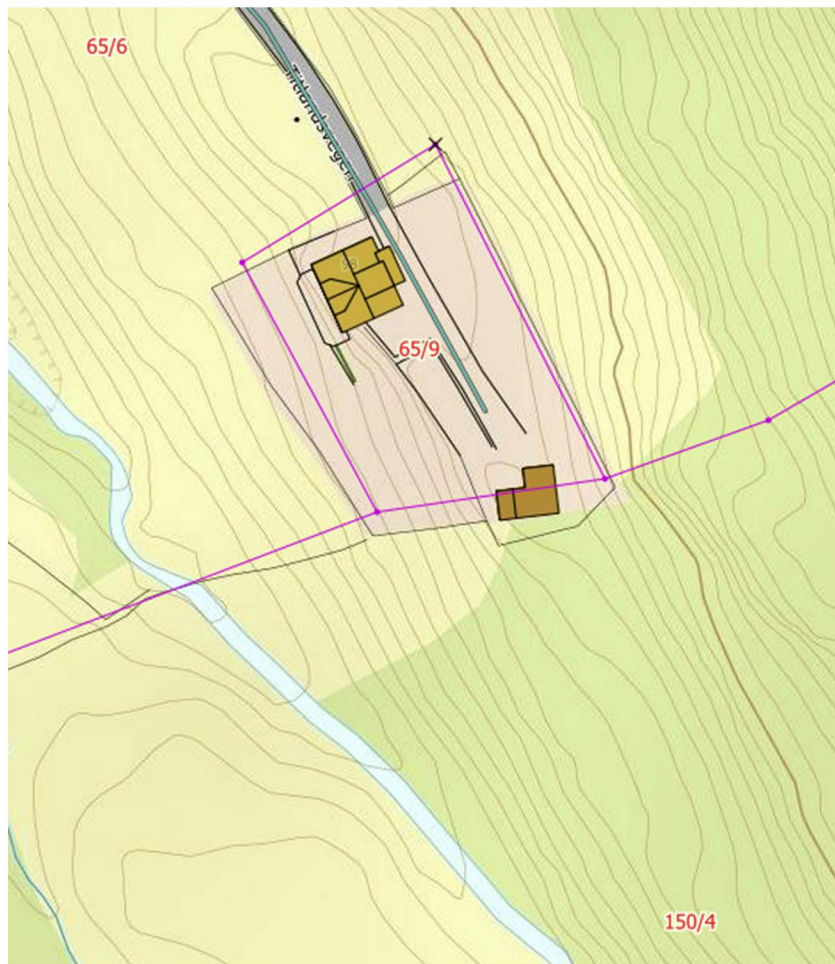
Areal av gbnr 65/6, teig 1	19 963,0 m <sup>2</sup>	Bygning for dyr/landbruk, lager, silo (241) omsøkt bygning som ikke skal bygges (241)
Areal av gbnr 65/6, teig 2	9 633,4 m <sup>2</sup>	Ingen bygninger
Areal av gbnr 65/18	518,9 m <sup>2</sup>	Bygning for våningshus benyttes som fritidsb. (163)
Areal av gbnr 65/9	829,4 m <sup>2</sup>	Bygning for fritidsbygg/hytte, sommerhus (161) Bygning for garasjeuthus, annekstil fritidsb. (182)
Sum areal	<u>30 944,7 m<sup>2</sup></u>	

Avklaring som ønskes på forhåndskonferansen:

- Det antas at det fremtidige arealet utløser driveplikt.
- Hvis den gjør det, er det da mulig å forpakte deler av jorden til en som vil drive jorden?
- Må det søkes om dispensasjon fra plankrav i kommuneplan for Lindås 2019-2031?
- Må det søkes om dispensasjon fra bygging i LNF område, for bruksendring?
- Foreligger det noen rekkefølgekrav som vi må være oppmerksom på?
- Gbnr 65/9 har privat avløp til septiktank med tømmeavtale. Får vi krav om minirensanlegg, eller tilkobling til kommunalt avløp?
- Gbnr 65/9 har privat vann fra borehull. Får vi krav om tilkøpling til kommunal vannforsyning?
- Er det registrert tilkobling til vann og avløp på gbnr 65/18?
- Må det søkes om utvidet bruk av avkjørsel til kommunal vei?
- Hvilket siktkrav og krav til utførsel vil vi få i avkjørsel?
- Har Alver kommune tegninger på bygningene på gbnr 65/9 og 65/18?



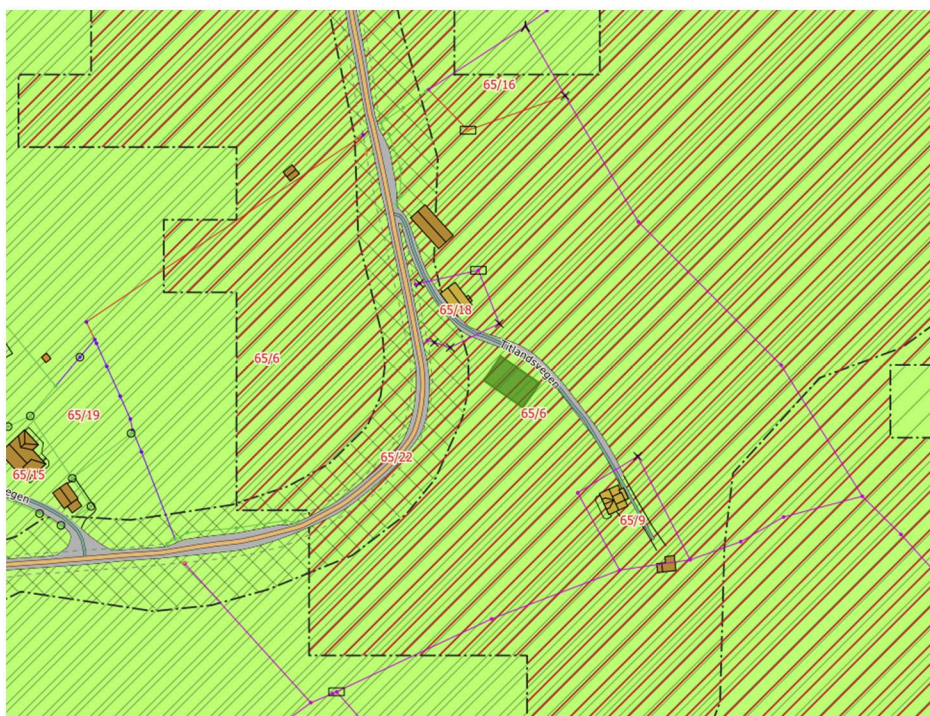
- I kommunale kart står garasjen på gbnr 65/9 delvis hen over tomtegrensen mot sør. Gjerde som skiller gbnr 65/9 fra naboeiendommen i sør, går i en rett linje mellom gammel steingard som skiller gbnr 65/6 og naboeiendommen i sør. Dette er den gamle grenselinjen mellom Lygra og Seim sokn. Garasjen står i sin helhet innenfor denne grenselinjen på gbnr 65/9. Tomtegrense er vist med rosa strek, som i utgangspunktet er en mindre nøyaktig grense.



- ∨ Eiendomsgrense - Mindre nøyaktig målinger og TK
- ∨ Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige grenser og ØK
- ∨ Eiendomsgrense - Lite nøyaktige grenser

- Må det vedlegges en naboerklæring fra eier av gbnr 150/4 på dette forhold, til søknad om bruksendring av gnr 65/9, eller må det lages en tomtegrenseoppmåling i forbindelse med søknad om sammenslåing?
- Hvor stort avvik fra TEK 17 kan påregnes for bygningen på 65/9, når avvikene på tetthet og varmetap ses opp imot miljøhensyn til avfall, samt energibruk og utledning av CO<sub>2</sub> fra produksjon og transport av nye byggematerialer?
- Vi ser at det er krav om geolog rapport, hvor omfattende bør denne være?

## Formål og hensynssoner i Kommuneplan for Lindås 2019-2031



N: 6729591 Ø: 291430 H: 37 m.o.h. >

Titlandsvegen 98

[4631/65/6/0/0](#)

### Treff (5)

1263-201805 Kommuneplan for Lindås 2019 - 2031

*KpOmråde*



510 Hensyn landbruk

*KpAngittHensynSone*



5100 LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemd basert på ressursgrunnlaget på garden

*KpArealformålOmråde*



570 Bevaring kulturmiljø

*KpAngittHensynSone*



310 Ras- og skredfare

*KpFareSone*



### Treff fra eksterne kilder (2)

Eigedomskart matrikkel (WMS)

Veg og bygg (WMS)

220 Gul sone iht. T-1442

*KpStøySone*



Hensynssone for *Bevaring kulturmiljø* – Bruksendringen er i tråd med formål

Hensynssone Gul sone – vil kun gjelde for gbnr 65/18

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS

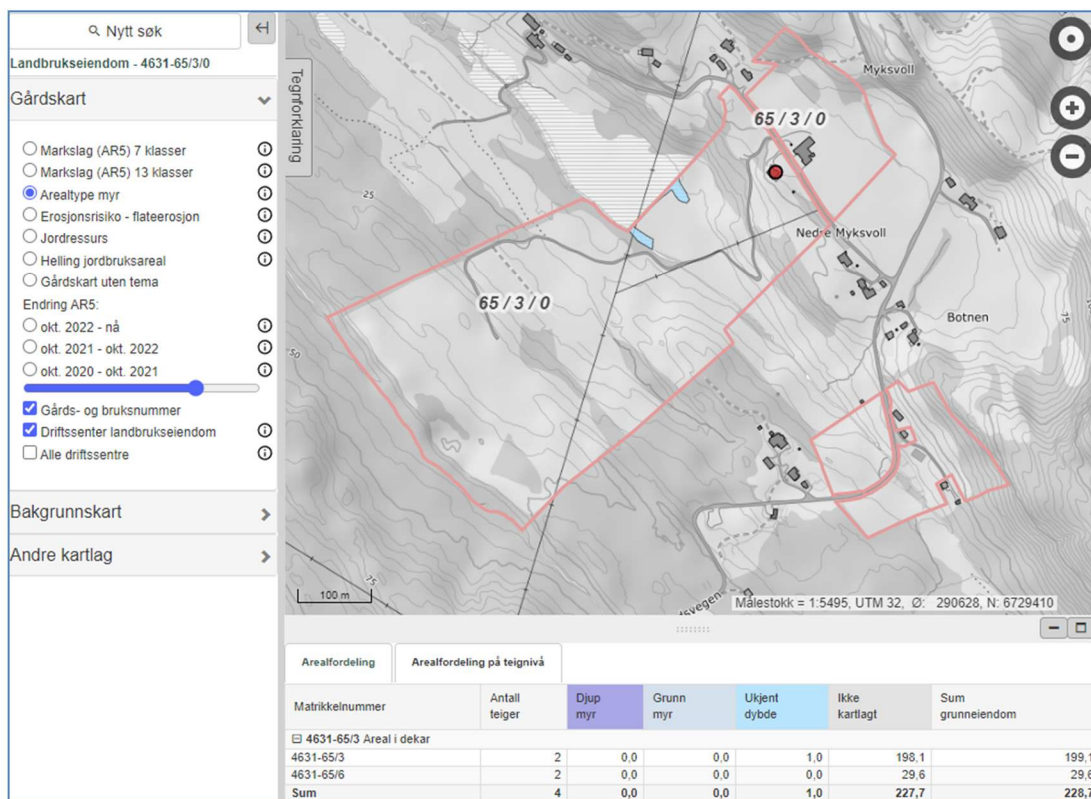
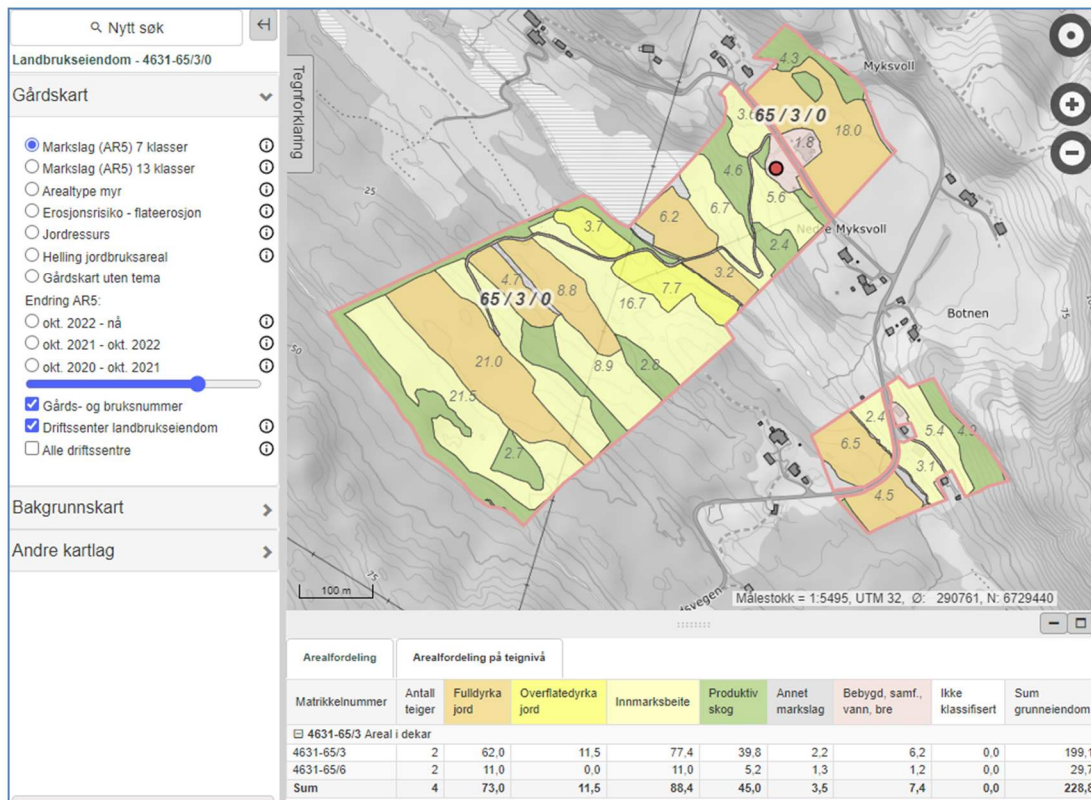
Hagellia 6 – 5914 Isdalstø

Tlf: 400 41 614

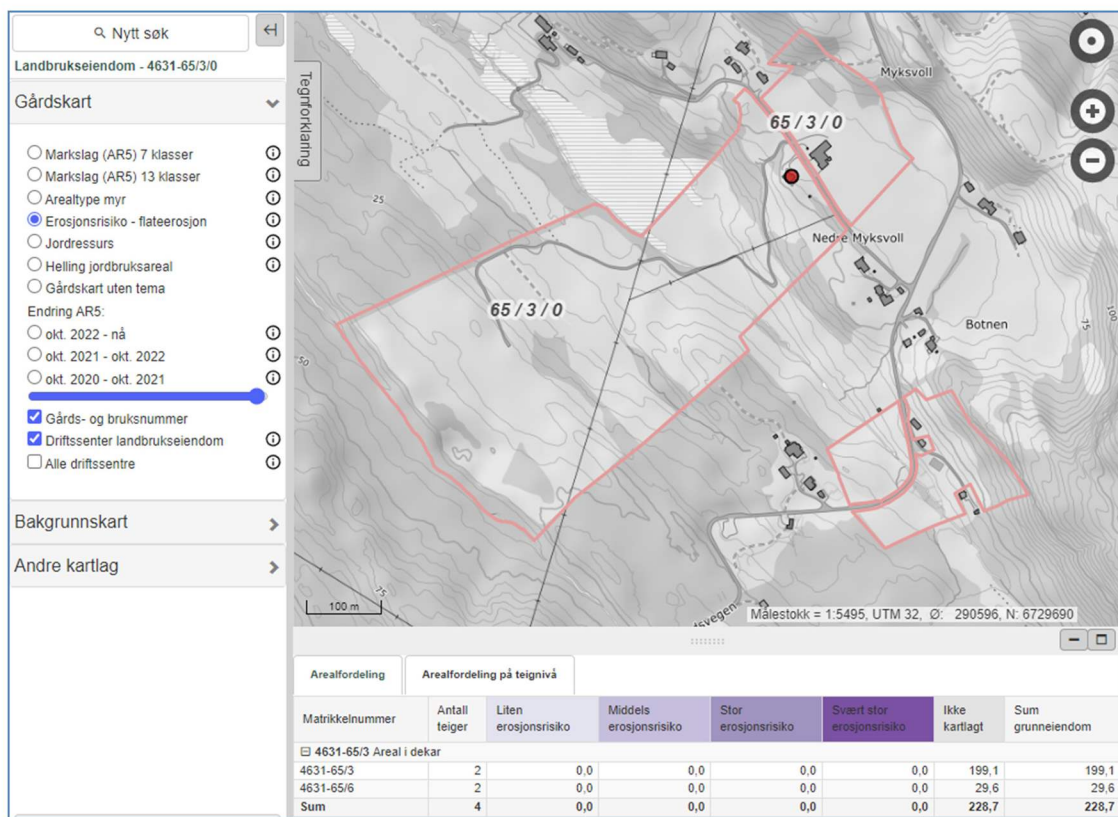
E-post: [post@arkbc.no](mailto:post@arkbc.no)



## Hensynssone for Landbruk – Bruksendringen er i tråd med formål



## Hensynssone for Ras og skredfare - medfører krav om geolograpport



Kilde: Gardskart Nibio

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS  
 Hagellia 6 – 5914 Isdalstø  
 Tlf: 400 41 614  
 E-post: [post@arkbc.no](mailto:post@arkbc.no)

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

Da tiltakshaver rådførte seg med byggesaksvakten, ble det foreslått å ha landbrukssjefen med på forhåndskonferansen. Byggesak får avgjøre om de finner dette nødvendig, men det er tiltakshaver sitt ønske at både landbrukssjefen og Kjetil Wassberg eier av gbnr 65/3+6+18 kan få delta på forhåndskonferansen.

Tiltakshaver er på reise i uke 49, så forhåndskonferansen kan gjerne settes etter denne uken. Om mulig, så foretrekker vi et fysisk møte til forhåndskonferansen, i stedet for Teams-møte. Om det ikke er mulig å få et fysisk møte i desember, vil vi da heller vente til januar, fremfor et Teams-møte.

Vennlig hilsen  
Mette Kyed Thorson  
Arkitekt MNAL / Ansvarlig søker

**Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS**

Kopi til	Else Gullaksen	<a href="mailto:els-gull@online.no">els-gull@online.no</a>
	Sverre Andreas Berg	<a href="mailto:sverreaberg@gmail.com">sverreaberg@gmail.com</a>
	Kjetil Wassberg	<a href="mailto:kjetil.wassberg@coop.no">kjetil.wassberg@coop.no</a>