

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8197 - 22/91250

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.no

Dato:
07.12.2022

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 305/31 Fløksand

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 om bruksendring Gbnr: 305/31
Tiltakshavar	Leif Martin Juliussen
Ansvarleg søker	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
Møtestad	Rådhuset

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 sne 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 tomtengrense(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 tomtengrensen 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 byggeforbudet i strandsonen.
- Tomten ligger utenfor støysoner 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.

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 ☐ 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 møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep uteoppfallsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget 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: ☒ Fasadar og planløyising før endring ☒ Fasadar og planløyising 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.	<table border="1"> <tr><td>☐</td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Siviltforsvaret</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Anna: Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, plan- og analyse, VA-avdeling Alver kommune</td></tr> </table> Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	☐	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	☐	Siviltforsvaret	☒	Vegstyresmakt – Kommunal	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	☒	Anna: Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, plan- og analyse, VA-avdeling Alver kommune
☐	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																																						
☐	Siviltforsvaret																																						
☒	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
☒	Anna: Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, plan- og analyse, VA-avdeling Alver kommune																																						

Plangrunnlag													
Planstatus	<table> <tr> <td>☒ Kommuneplan</td> <td>☐ Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td>☐ Reguleringsplan</td> <td>☐ Områderegulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Utbyggingsplan</td> <td>☐ Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Omsynssoner</td> <td>☐ Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td>☐ Uregulert</td> <td>☐ Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td>☐ Lokale vedtekter</td> <td>☐ Anna</td> </tr> </table>	☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid	☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering	☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering	☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod	☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan	☐ Lokale vedtekter	☐ Anna
☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid												
☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering												
☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering												
☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod												
☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan												
☐ Lokale vedtekter	☐ Anna												
Plannamn	Kommunedelplan for Meland 2019												
Føremål	LNF-spreidd fritidsbusad												
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: For einebustad 30 % BYA og 400 m² BRA. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: pbl § 29-4												

	☒ Byggegrense/byggelinje: pbl § 29-4 ☒ Frisiktsone: ☒ Krav til møneretning/takform: KDP 1.7.3 ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:
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/kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremål ☐ Plan- og bygningslova: ☒ Forskrifter: Søknad om fritak frå TEK17 ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	

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. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.

	På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsløppsløype, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Det vart stilt spørsmål om VA- kart var riktig, ein lurte på om leidningene lå på andre side av vegen (på same side som gbnr. 305/31).  Leier på avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avløp forvaltning har ingen opplysningar om dette, og går difor utifrå at kartet er riktig. Vidare opplyser han: Når det gjeld avløp, så finnes det ikkje kommunalt avløp i dette området. Når hoved vannledning blei etablert i 2013, låg ein også ned avløpsledning i trase, for at på eit seinere tidspunkt, skulle ha mulighet for å etablere ein kommunal slamavskiller i området, kor tid det blir realisert er usikkert, så eg kan ikkje pr. no gi noko svar på kor tid dette blir mulig.
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:	Det må søkjast om utvida bruk av avkjøyrsløype til veg avdeling i Alver kommune. Byggesak tar kun stilling til avkjøyrsløype til/frå nærmaste offentlege veg, i dette tilfelle er det kommunal veg.

	Avstand til vegmidte må vere minst 15 meter.
--	--

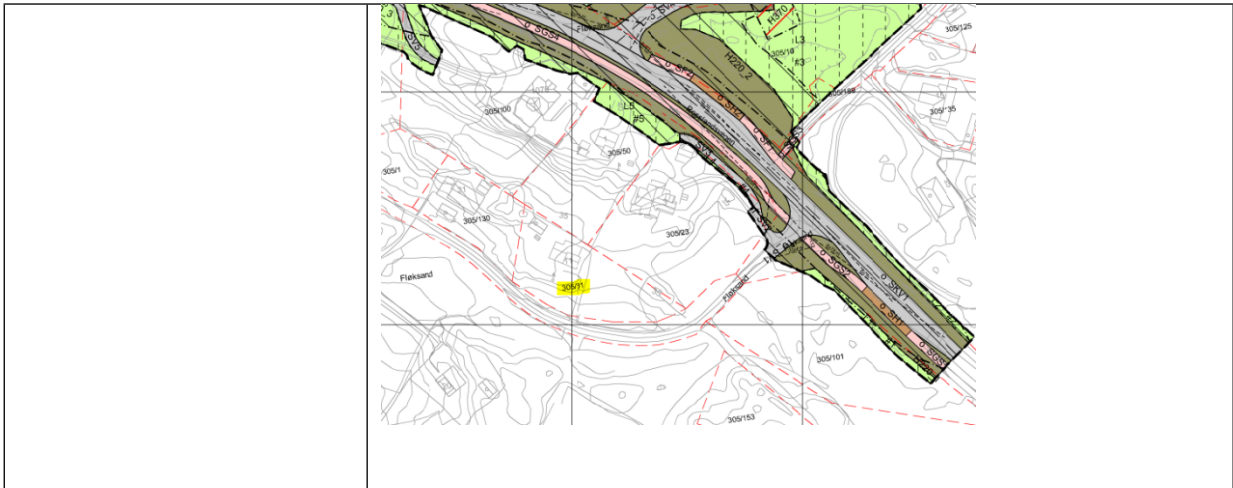
Oppretting og endring av eiendom	
Oppretting og endring av eigedom må ikkje gjerast på en slik måte at det oppstår forhold som er i strid med reglane i pbl, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring må ikkje gjerast sånn at det blir oppretta/endring av tomtar som er ueigna til det føremålet eigdommen 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 eigdommen (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:	

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	
Høgspenline	

Privatrechtslege 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	- Ikkje naudsynt med dispensasjon frå plankrav, jf. KDP 1.2.1. - Krav sett i KDP 1.5.3, 1.5.4 gjeld kun for område avsett til framtidig bygg og anlegg. - Krav om min 2 parkeringsplassar, jf. KDP 1.6.9 tab. 4, gjeld, samt snu på eigen eller felles grunn, jf. KDP 1.6.10. - KDP 1.6.13 og 1.6.14 gjeld. - KDP 1.6.15 gjeld for framtidig utbyggingsområde, og er ikkje aktuelt her. - Det er naudsynt med dispensasjon frå LNF-føremålet. Søknad må grunngjevast og nabovarslas. Sendast på uttale til Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune, og evt. andre om det er naudsynt. - Det må liggje føre samtykke frå nabo eller søkjast om dispensasjon ved plassering nærmare enn 4 meter til nabogrense. - Fråvik frå TEK17 sjå pbl § 31-2 fjerde ledd. Kommunen kan vurdere fritak frå TEK17 dersom krav er oppfylt: «uforholdsmessige kostnaden» og at bruksendring er forsvarleg og naudsynt for å sikre hensiktsmessig bruk. - Ved utforming av avkøyrslar leggst N100 til grunn. Det er ikkje avklart om tilbygg er omsøkt tidlegare – anbefaler å søkje om bruksendring og tilbygg. Søknadsprosess – det kan vere hensiktsmessig å først søkje dispensasjon og avklare denne før ein sender inn byggesaka. Planavdelinga opplyser følgjande: Eigedommen ligg utanfor planområdet til Fv564, og planen får ingen direkte konsekvens for 305/31.
---	--



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

Hanne Marie Evensen

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
Leif Martin Juliussen

Hagellia 6
Orrhøyen 21

5914 ISDALSTØ
5918 FREKHAUG