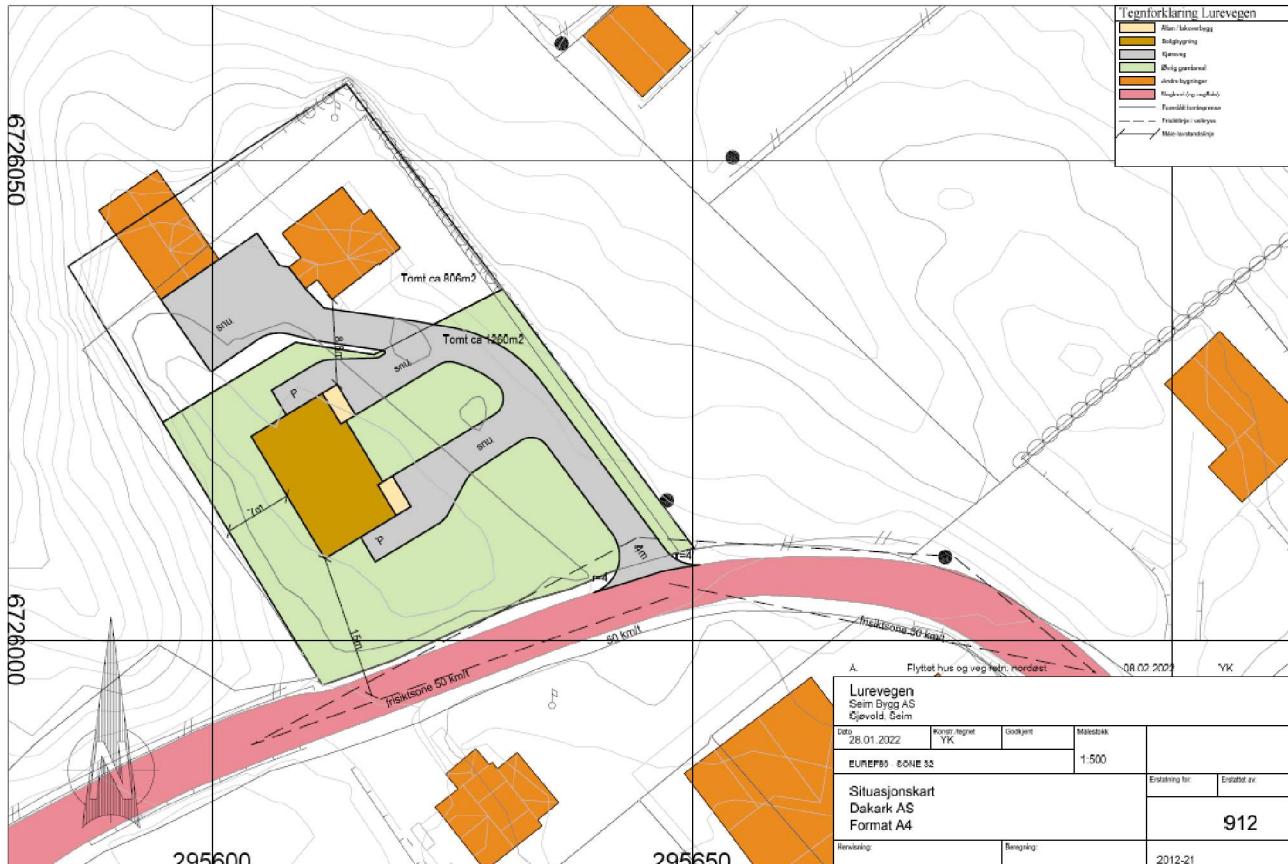


OPPDRAG	1152 – Seim	OPPDRAGSGIVER	Seim bygg AS
UTARBEIDET AV / GODKJENT	Vill Plan AS / LV	DATO / REV.	20.12.2022 / 01
DERES REFERANSE / DATO	Epost 21.11.12	KONTAKTPERSON	Christian Frønsdal
DOKUMENTNAVN	Grunnlag til Forhåndskonferanse	GNR/BNR / ADRESSE	172/29 - Alver

Grunneigar av tomta gbnr. 172/29 (ca. 2082 m<sup>2</sup>) ønsker utskiljing av ein ny tomt på ca. 1260 m<sup>2</sup>, og leggja til rette for ein 2-mannsbustad (jf. situasjonskart under) med estimert maksimal høgde gesims på 6 meter og møne 9 meter, og ein estimert % BYA på 20.



Figur 1. Situasjonskart for ny situasjon.

I dag er det 1 einebustad m/ garasje på tomta (sjå figur 2 under). Avkøyring til tomta er i dag trøng (sjå figur 3 under), slik at det er behov for utbetring av denne.



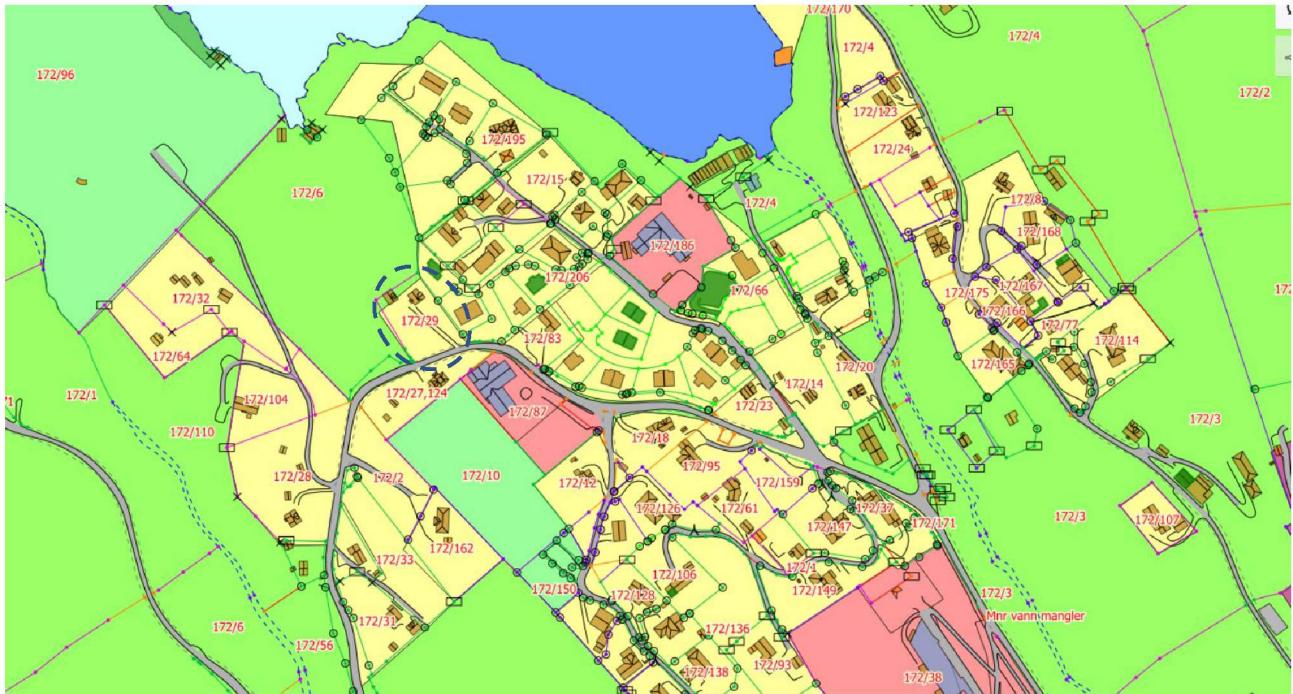
Figur 2. Aktuell tomt med tilstøytande regulering i aust.



Figur 3. Dagens avkøyring til tomta.

Det er søkt om avkøyring frå fylkesvegen (FV5474) til Vestland Fylkeskommune (sjå vedlegg b). Fylket vurderar (jf. vedlegg c og d) at tiltaket først bør vurderast av Alver kommune, der ein særleg tek stilling til plankrav for tiltaket, men også skuleveg og nabogrense. Dei opplyssar også om at dei normalt vil kunne opne for utvida bruk av avkøyringar, dersom tekniske krav til utforming vert stetta.

#### Vår førebelse vurdering



Figur 4. Tomten vist med kartlaget til gjeldande kommuneplans arealdel.

KPA, § 2.2.1 gjev opning for unntak frå krav om reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1. Unntaket gjeld for:

*inntil 2 naust, 2 bueiningar, 2 fritidsbustader (einingar) for kvart område i planperioden, jf. pbl. § 11-10 nr. 1. Føresegna opnar for at tomta kan delast etter at tiltaka er ført opp, utan plankrav, men gjev ikkje rom for oppføring av fleire einingar etter at ny eigedom er oppretta. For desse tilfella vil plankravet gjelda.*

Tiltaket må elles oppfylla følgjande krav:

1. Tiltaket er i tråd med kommuneplassen sine føresegner og retningsliner.
2. Tiltaket fører ikke til ei vesentleg auke i miljøbelastninga for omgjevnadane i form av trafikk, støy og forureining, andre vesentlege negative verknader for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgjevnader, kulturmiljø både på land og i sjø, verdifull vegetasjon, byrom mm..) eller vesentleg negativ verknad for nasjonale og regionale interesser.
3. Nye tiltak skal ha løysing for vatn og avløp som kommunen godkjenner. Det skal primært vere felles løysingar for eit område.
4. For nye tiltak må forholdet til tilkomstveg, avkørsle og byggegrense mot veg vere godkjent av kommunen/aktuell vegmynde jf. pbl. § 11-10.nr 1.
5. Nye tiltak er tilpassa eksisterande bygningar når det gjeld høgde, volum, estetikk og grad av utnytting, jf. pbl. § 11-10.nr 2.
6. Tiltaket er ikkje ein etappe eller del av større utbyggingsprosjekt.
7. Kommunen vurderer det ikkje som naudsynt med reguleringsplan for å oppnå ein heilskapleg områdeeeller strøksutvikling.

Om tiltaket oppfyller unntaket, må avklarast med Alver kommune, men vår førebelse vurdering er at ønska tiltak kan oppfylle krava. Eit sentralt krav er § 3.1.1 som opnar for tomannsbustader på eksisterande bustadeigedom dersom tomta er minst 650 m<sup>2</sup> for einebustad, og 1000 m<sup>2</sup> for tomannsbustad. Max % BYA skal ikkje overstige 30.

Når det gjeld tilhøve til tilkomstveg, avkøring og byggegrense mot veg (jf. vedlagte søknad og svar frå fylket), vurderer vi at dette kan løysast ved oppstramming av avkøyringa (inkl. tilfredsstillande siktkrav og stoppsikt) og etter behov/samråd med fylkeskommunen, justering av tiltak nokre meter nordover (for å ta høgde for evt. framtidig vegutbetring). Etter vår vurdering vil ny avkøring forbetra trafikksituasjonen / trafikksikring i området, gi ein betre situasjon enn i dag, og ikkje vera til hinder for framtidig utviding av FV5474.

Når det gjeld skuleveg, vedtok Formannskapet i Alver kommune 10.02.22 at FV5474, Seim skule, fortau/trafikksikring tilrådast inn i Miljøloftet sitt handlingsprogram 2023-2026. Reguleringsplan for Seim skule (PlanID 1263-201007) vart vedtatt i kommunestyret 22.09.11 og omhandlar skuleveg i området.

## Konklusjon

Med dette som bakgrunn, ønsker vi ein førehandskonferanse med Alver kommune, der vi gjennomgår saka og vurderer plankravet, skuleveg og evt. andre viktige omsyn.

## Vedlegg

- a) Situasjonskart – ny situasjon. Datert 28.01.22
- b) Revidert søknad om avkjørsel. Datert 15.02.22
- c) Uttale til søknad om avkjørsel frå VFK. Datert 20.08.21
- d) Uttale til revidert søknad frå VFK. Datert 08.04.22