ALVER
KOMMUNE

Reigstad Bygg Og Eigedom As
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Eilin Houlison Molvik	22.03.2023
Vår: 23/2180 - 23/19002	eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no	

Møtereferat fra førehandskonferanse - gbnr 188/6 Gjervik ytre

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 Gbnr: 188/6
Tiltakshavar	Rolf Reigstad
Ansvarleg søkjar	Reigstad Bygg Og Eigedom As
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	22.03.2023, kl.10.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå tiltakshavar: Rolf Reigstad og Kjell Reigstad Frå kommunen: Eilin H. Molvik rådgjevar, Are Frøysland Grande Leiar avd. Plan og

	byggesak

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Sjå skriv lagt ved førespurnad om førehandskonferanse Følgjande tilhøve er ønskt avklara: Tomannsbustad: kan det innanfor BYA/BRA grensene også vere utleigeeining i ein eller begge desse.? Einebustad- kan denne ha utleige?, kan denne ha 2 x utleige ? Kva må til for å kunne etablere 4 mannsbustad.? Kva om bygget er delvis inne på LNF området (slik vist på situasjonsplan)? Er det andre forhold som lyt takast omsyn til ved frådeling og eventuell bygging? Kjem ein innanfor unnataket om reguleringsplan eller er det behov for dispensasjon

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 • uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggast ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram.

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.

☐	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
☐	Sivilforsvaret
☒	Vegstyresmakt – Kommunal
☒	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
☐	Anna - Statsforvalteren

Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag				
Planstatus	☒	Kommuneplan	☐	Pågåande planarbeid
	☐	Reguleringsplan	☐	Områderegulering
	☐	Utbyggingsplan	☐	Detaljregulering
	☐	Omsynssoner	☐	Bygge- og deleforbod
	☐	Uregulert	☐	Energipolitisk handlingsplan
	☐	Lokale vedtekter	☐	Anna
Plannamn	Kommunedelplan Knarvik-Alversund med Alverstraumen 2019-2031			

Føremål	Bustad og LNF-føremål, samt sone for bandlegging
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Maks 30 % BYA, maks samla bruksareal 400 m^2 BRA ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Går fram av pbl § 29-4. ☒ Byggegrense/byggelinje: Følg av veglova § 29, 15 meter mot senterline køyrbar gang-/sykkelveg ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna: Må ha støyvurdering

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 ved frådeling slik som skissert. Krav om regulering ved frådeling slik som skissert. ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☒ Anna: Veglova §29, 2. ledd for gang- og sykkelveg er avstanden 15 meter,
Vurdering/merknad:	Krev dispensasjon frå LNF ved frådeling av areal avsett til LNF-føremål. Krev uttale frå Statens vegvesen med omsyn til bandleggingssone for ny E39 trase, jf. KDP § 4.3.1

Infrastruktur

Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☒ Offentleg avløp ☐ Privat avløp ☒ Overvasshandtering ☐ 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 tilknyting til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, 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:	Krev løyve til påkobling kommunalt vassverk
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:	Skissert eigedom har tilkomst til kommunal veg (Lonsvegen) via køyrbar gang-/sykkelveg eig av Statens vegvesen. Rett til å nytte køyrbar gang-/sykkelveg, avkøyrsleløyve og dispensasjon i høve byggegrense mot gang-/sykkelveg må avklarast med Statens vegvesen, i tillegg vil søknad til kommunen måtte sendast Statens vegvesen til uttale i høve bandleggingssona gjeve på plankart og i KDP § 4.3.1. Dette kan ein evt. avklare med Statens vegvesen i forkant av søknad etter plan- og bygningslova. Dei aktuelle areala ligg i støysone og det må ligge føre støyvurdering.

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.	☒ Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ☐ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på

Opprettelse eller endring må ikkje gjerast sånn at det blir oppretta/endring av tomtar som er ueigna til det føremålet eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	 ☒	eigedommen (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".*

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☒ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Må gjennomførast støyvurdering då heile arealet ligg i gul støysone og delar av arealet ligg i rød støysone.
Privatrettslege forhold	Rettar i høve plan- og bygningslova §§ 27-1, 27-2 og 27-4 må ligge føre.
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	Sone for bandlegging etter anna lov – bandlegging i høve ny E39 trase er ikkje oppheva og evt. tiltak krev aktivt samtykke hjå Statens vegvesen, jf. KDP § 4.3.1. Delar av det skisserte arealet er i KDP avsett til bustadføremål etablering av bustad her kan gå inn under KDP § 2.2.1 unntak frå krav om regulering så framt vilkåra lista opp er ivareteke og det ikkje gjeld meir enn to bueiningar, td. einebustad med sokkelhusvære. Tiltak utover 2 bueiningar krev regulering, evt. dispensasjon frå kravet om regulering. Om ein planlegg å dele frå LNF-areal og bustadareal for å opprette ein eigedom og så føre opp fleirmannsbustad på areal

	avsett til LNF, så fell dette utfor unntak gjeve i KDP § 2.2.1 og vil krevje regulering eller dispensasjon frå kravet om å utarbeide reguleringsplan. Før det kan gjevast IG for meir enn 100 bustadar for alle byggeområder langs Lonsvegen, må venstersvingfelt E39-Lonsvegen vere ferdig opparbeidd jf. KDP § 2.5.3. Dette er ikkje opparbeidd, det er eit pågåande arbeid med utarbeiding av reguleringsplan som omfattar krysset mellom Lonsvegen og E39. Kravet på inntil 100 bustadar vert «først til mølla» prinsipp. Vi er kjent med at det er gjeve igangsetjingsløyve til 70 bustadar etter at KDP vart vedteken. Krav om 200 m^2 MUA per hovudbueiing, 50 m^2 for sekundærbueining. Krav til tal parkeringsplassar går fram av KDP § 2.6.5. Med omsyn til kven som gjev avkøyringsløyve så er det kommunen som gjev avkøyrsleløyve til Lonsvegen (kommunalveg) på bakgrunn av at ein har brukksrett/vegrett på køyrbar gang-/sykkelveg eigd av Statens vegvesen, rett til bruk og omfang av retten må vere avklara før kommunen kan handsame evt. søknad om avkøyrsleløyve. Vi vil tilrå at det vert teke opp med Statens vegvesen som eig den køyrbare gang-/sykkelvegen.

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

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Rolf Reigstad	Gjervika 28	5914	ISDALSTØ

Mottakarar:

Reigstad Bygg Og Eigedom As	Osterfjordvegen 124	5914	ISDALSTØ