ALVER
KOMMUNE

Turid Larsen Østerby
Amager Boulevard 111 D, 3, København S, 2300, Dk

Referanser: Dykkar: Vår: 23/2322 - 23/24688	Saksbehandlar: Hanne Marie Evensen hanne.marie.evensen@alver.kommune.no	Dato: 11.04.2023

Referat fra førehandskonferanse - gbnr 343/52,54 Ryland

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: 343/52
Tiltakshavar	Turid Larsen Østerby
Ansvarleg søkjar	Byggmester Knut Henanger As
Møtestad	

Alver kommune
Postboks 4, 5906 Frekhaug
Innbyggjarservice: +47 56 37 50 00
post@alver.kommune.no
www.alver.kommune.no
Kontonummer: 3207 29 30559
Organisasjonsnummer: 920 290 922

Møtedato	
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Ansvarleg søkjar og sakshandsamar Hanne Marie Evensen vart eininge om at det ikkje vart avhaldt møte, men at det kun vert sendt ut skriftleg referat.

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Det er ønskeleg å bygge ei ny hytte på eigedomen. Det står ei hytte på eigedomen som er rast i saman. Det er søkt om veg over eigedom 343/3 og denne går fram til eigedomen 343/52,54. . Det er ønskeleg med avklaringar om kva som gjeld for å få løyve til oppføring av ny hytte på eigedomen. Avklaringar på bla. desse punkta: -Mogleg størrelse på ny hytte (BYA-BRA) - VA- ledningar og utslepp - Avstand til vatn for ny hytte - eventuelle behov dispensasjonar - div. som er relevant for søknad

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. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved: ☐ Fasadar og planløysing før endring ☐ Fasadar og planløysing 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.	☐ 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 ☒ Statsforvaltaren i Vestland ☐ Vegstyresmakt – Kommunal ☒ Vegstyresmakt – Fylkeskommunen i Vestland ☐ Anna 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	Områdereguleringsplan for Rylandshøgda, planid: 125620160004
Føremål	LNFR7 – Spreidd fritidsbusetnad
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Ikkje storleikskrav i plana, men føresegn § 5.4 a) opnar kun for riving og oppføring av ny fritidsbustad på eksisterande grunnmur, samt tilbygg på 30 m^2 BRA som ikkje kjem nærmare vassdraget enn eksisterande veggliv. Det kan og oppførast uthus på 15 m^2 BRA. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Pbl § 29-4 , gesimshøgd 8 meter og mønehøgd 9 meter ☒ Byggegrense/byggelinje: Føresegn § 3.5 b) samanfallande med formålsgrensa ☐ Frisiktsone: ☒ Krav til møneretning/takform: Føresegn § 3.3 har krav til arkitektur, estetikk og kvalitet. ☐ Krav til takvinkel: ☒ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Føresegn § 3.1 landskap og terreng ☐ Anna:
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon	Dette tiltaket krev dispensasjon frå:

Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	☐ Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Dersom nytt tiltak er innanfor nemde krav i reguleringsplanen er det ikkje naudsynt med dispensasjon. Skal fritidsbustaden endre plassering, byggast større enn eksisterande gunnmur + 30 m^2 BRA utløyser dette dispensasjon frå LNF-føremålet, avstand til vassdrag og eventuelt føresegn i reguleringsplanen som styrer storleik, formål og utforming. Eventuelle dispensasjonar må ansvarleg søkjar vurdere ved innsending av søknad dersom ein ikkje held seg innafor føresegna i reguleringsplanen.

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:	Miljø og tilsyn opplysar at ein her vil krevje minireinseanlegg (eller et anlegg med same rensegrad) for å gi utsleppsløyve. Søknad sendast til avdeling for miljø og tilsyn. Det er kommunal vassledning i område som det må søkjast om tilkopling til.

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Tilkomst</td><td>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</td></tr>
<tr><td>Vurdering/merknad:</td><td>Ansvarleg skriv at det er søkt om veg over eigedom 343/3 og denne går fram til eigedomen 343/52,54.

I politisk løyve datert 30.08.2011 vart det gitt dispensasjon for oppføring av veg og parkeringsplass til fritidsbustadene på gbnr. 343/3, 65, 52,53.

Det vart preisisert i løyve at tiltaket ikkje kan gjennomførast før det er søkt om og gjeve løyve etter pbl kap. 20.

Ut i frå løyve datert 20.12.2011 – opparbeiding av avkøyring på Ryland gbnr. 343/3,65 – er det kun søkt om oppføring av parkeringsplass, veg og avkjørsle fram til fritidsbustad på gbnr, 343/3 og 65.

Det kan sjå ut som at søknad om tiltak også gjeld gbnr. 343/52,54 men at det ikkje kjem fram i løyve datert 20.12.2011. Kommunen legg til grunn at det er gitt løyve også for gbnr. 343/52,54, men
utifrå ortofoto så er ikkje vegen etablert helt fram til gbnr. 343/52,54, men stoppar i forkant av fritidsbustad på gbnr. 343/65:

 </td></tr>
</table>

Veg det er gitt løyve til som er tegnet inn i kart vist med grønne prikkar:

Er tiltaket ikkje sett i gang senest 3 år etter at løyve er gitt, fell løyve vekk. Det samme gjelder hvis tiltaket vert innstilt i meir enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristane kan ikkje forlengast, jf. pbl § 21-9.

Kommunen vurderer at dispensasjon og løyve er falt bort og det må da søkjast på nytt om veg fram til gbnr. 343/52,54 skal etablerast.

Vegen ligg i dag i område som er regulert til LNFR (naturformål). Det er ikkje opna for å etablere veg i dette området, opparbeiding av tilkomstveg krev dispensasjon frå arealføremålet, jf. føresegn § 5.4, og § 5.4 c), samt byggegrense mot Rylandsvassdraget (50 m).

Det må og avklarast med Vestland fylkeskommune om det krev utvida bruk av avkøyrsle og dispensasjon frå byggegrense mot fylkesveg (50 m).

Det er ikkje naudsynt med dispensasjon frå reguleringsplan/plankart ettersom avkøyrsle er teikna inn i reguleringsplanen Fv. 564 Fløksand-Vikebø.

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 eigedommen 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 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"*. ☒ 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	Rylandsvassdraget
Høgspentline	

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	Om fritidsbustaden skal rivsat og byggast opp på same grunnmur, er tiltaket i samsvar med reguleringsplanen. Om den skal utvidast utover krava i reguleringsplanen, og evt. endre plassering, kome nærmare vassdraget utløyser dette dispensasjonar. Etablering av tilkomstveg krev søknad om løyve, samt dispensasjonar. Fylkeskommunen må og gi dispensasjon frå byggegrense, samt vurdere om det er naudsynt med utvida bruk av avkjørysle.

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:

Byggmester Knut Henanger As	Mjåtveitstø 33A	5918	FREKHAUG
Turid Larsen Østerby	Amager Boulevard 111 D, 3, København S, 2300, Dk		