



Reigstad Bygg Og Eigedom As
Osterfjordvegen 124
5914 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 23/3736 - 23/38588

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
23.05.2023

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137/553 Alver

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 slutførast 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.

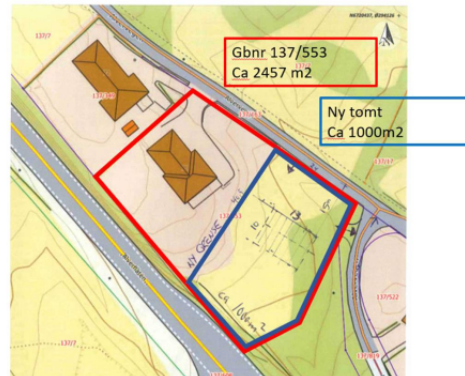
Tiltak	førehandskonferanse Gbnr: 137/553
Tiltakshavar	Arild Alver
Ansvarleg søkjar	Reigstad Bygg Og Eigedom As
Møtestad	Rådhuset Alver
Møtedato	23.05.2023, kl.14
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Arild Alver – tiltakshavar, Kjell Reigstad, Geir Reigstad- Reigstad Bygg og eigedom as, Larissa Dahl- sakshandsamar Alver kommune byggesak avd.

Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket

Eigedomen gbnr 137/553 har eit tomteareal på om lag 2470 m². Eigjar/tiltakshavar ønskjer å dele frå denne tomta for å kunne utvikle/selje denne.

Litt histore

Tomta var opphaveleg delt i to på 70-talet, men oppmåling vart ikkje gjennomført den gang. Ved endeleg delingsforretning i 1998 vart det då berre ei tomt. (vedlegg 2).



Tiltakshavar peiker og på at det frå gbnr 137/7 opphavlege var plan om 4 tomter i dette området på nedsida av kommunevegen, berre to av desse tomtene er realiserte pr i dag. (bnr 553 og 349)

Regulering

Tomta er frådelt til bustadføre mål og innhald i dag ein einestad. Området er uregulert, I kommunedelplan for Knarvik-Alversund er areal avsett til LNFR. Tomta grensar til reguleringsplan for bustadfeltet Buheim.

Frådeling

Ein ønskjer å dele frå ca 1000 m² for å opprette ei ny eigedom som kan nyttast til bustad. Eksisterande bustad har då ca 1460 m² attståande areal.

Etablering av bygg/einingar

Tiltakshavar ønskjer å dele frå, for å kunne etablere ein einestad på den nye tomta

Avkjøring til kommunal veg

Ein ser føre seg 2 mogleikheiter for avkjøring til kommunal veg. Enten direkte til gbnr 137/163 (Alvervegen-hovudveg), eller til gbnr 137/819 (kjørbar gangveg?) som endar i Alvervegen.

Vatn og Avløp

Det er offenleg vatn og avløp i/eller i nærleiken av tomta. Tiltakshavar meiner det var planlagt for VVA for 4 tomter på dette området.

Andre element

Rød og Gul Støysone, er handterbart. Ny tomt lyt arronderast og det kan vere naturleg å auke eksisterande støyvoll mot fylkesvegen eller andre tiltak for å redusere støy. Ein fagrapport for støy vil gje svar og gode løysingar i høve dette.

50m byggegrens mot fylkesveg- bør vere kurrant å få disp. om ein legg nytt bygg på linje med andre bygg i området.

	<p><u>15m byggegrense mot kommunal veg</u>- Bygg <u>kan</u> leggast 15 frå midtlinjevæg, eventuelt at det vert gjeve dispensasjon.</p> <p>Vår vurdering. Dette er ei eksisterande stor bustadtomt, sentralt plassert på Alverflaten, og med gode tilhøve i forhold til gangavstand til offentleg transport, skule og barnhage, samt butikkar. Det er offentleg infrastruktur VVA i eller nær tomte. Tomta er godt eigna til bustadføremål i høve plassering og terreng/typografi. Det er tidlegare gjeve løyve til deling/planlagt fleire einingar i dette området.</p> <p>Vi vurderer dette som ei naturleg fortetting av dette området som har bustader både nord og sør for eigedomen. Tomteareala vert tilfredsstillande etter frådelling, med høvesvis ca 1000m² og 1500 m². (nabotomt gbnr 137/349 har tomteareal ca 950 m², gbnr 137/522 har ca 1100 m²). Normalkrav til tomtestorleik (650 m²) og MUA (200m²) for ein einestad vil vere kurrant å få til.</p>
--	--

Sakshandsaming	
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input type="checkbox"/> 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: <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep uteoppfallsareal

Teikningar	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggest ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggest ved:</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>
-------------------	--

Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>
---------------------------	---

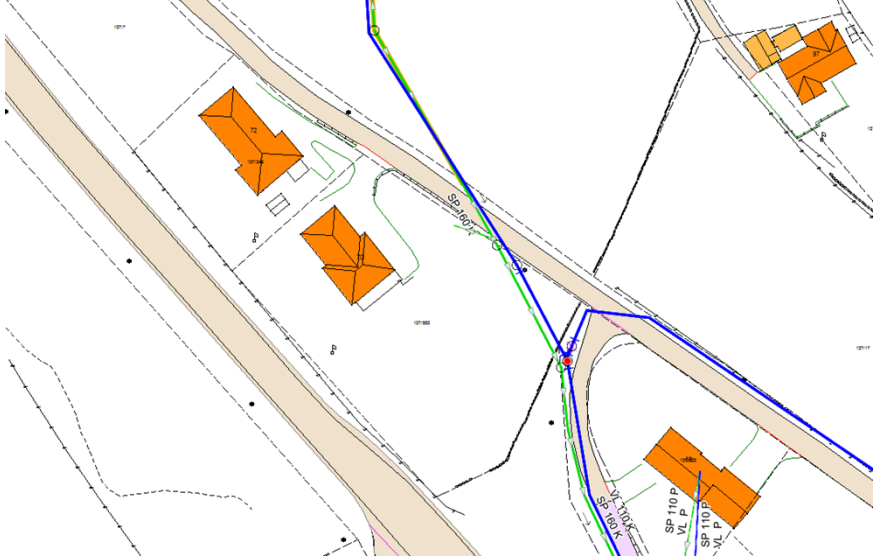
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<p>Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.</p>																																						
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - fylkeskommune</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Anna</td></tr> </table> <p>Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet	<input checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt	<input type="checkbox"/>	Luftfartstilsynet	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - fylkeskommune	<input type="checkbox"/>	Anna
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																						
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt																																						
<input type="checkbox"/>	Luftfartstilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - fylkeskommune																																						
<input type="checkbox"/>	Anna																																						

Plangrunnlag													
Planstatus	<table style="width: 100%;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan</td> <td><input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Reguleringsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Områderegulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Uregulert</td> <td><input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter</td> <td><input type="checkbox"/> Anna</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Områderegulering	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering	<input checked="" type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod	<input checked="" type="checkbox"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan	<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Anna
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid												
<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Områderegulering												
<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering												
<input checked="" type="checkbox"/> Omsynssoner	<input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod												
<input checked="" type="checkbox"/> Uregulert	<input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan												
<input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Anna												
Plannamn	Kommunedelplan for Knarvik- Alversund- Alverstraumen												
Føremål	LNFR-føremål												

Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BYA (bygd areal) og ikkje overskrida 400 m2 BRA (bruksareal) <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: 7m- gesimshøgd, 9 m - mønehøgd <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: mot fylkesveg 50 m , mot kommunal veg 15 m <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: ved etablering avkøyrsløse, garasje etc. <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input type="checkbox"/> Anna: p-plassar 2 per bueining Støysona rød H210 – ingen nye bygg innafor den og gul sone (H220)-omsyn krav og fagvurdering for tiltak Minst MUA- 200 m2 per bueining pkt.2.6.4 i KDP -ivareta krav for kvalitetar både støy, terrenghelning
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: (lim inn aktuelle rekkjefølgjekrav)
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> 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: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNFR <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: veglova dispensasjon frå byggegrense kommunal veg og fylkesveg
Vurdering/merknad:	

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Privat vatn

	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp <input checked="" type="checkbox"/> Overvasshandtering </div> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng </div> </div> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p>  <div style="margin-top: 10px;"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag </div>
Vurdering/merknad:	Må liggje føre samtykke frå grunneigar. Viss framtidig bygg kjem nærare enn 4 meter frå kommunal leidning skal det søkjast dispensasjon frå avstandskrav.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan <input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Nabo skal samtykke for vegrett til ny tomt – for å kjøre over deres grunn

	gbnr 137/819, evt. Statens vegvesen gbnr 137/608.
--	---

Oppretting og endring av eiendom	
----------------------------------	--

<p>Oppretting og endring av eiendom 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 eiendommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<p><input type="checkbox"/> Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:</p> <p><input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eiendommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:</p>
--	---

Visuelle kvalitetar	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "<i>Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering</i>".</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i planføresegner.</p>
----------------------------	---

Vurdering/merknad:	(fyll inn ift. dialog i møte)
---------------------------	-------------------------------

Andre tilhøve	
---------------	--

Klima –og naturtilhøve	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Støy-rød, gul støysona</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Radon</p> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
Verneinteresser i området	Må sjekke om steinsgardsmur må bevarast med kulturavdelinga i Alver kommune
Høgspenning	

Privatrettslege forhold	Vegrett ved ny tilkomst
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 problemstillinger	Dispensasjon frå LNFR, dispen. avstand frå kommunal veg -15 m (om naudsynt), avstand frå fylkesveg på under 50 meter. Tilkomst avklaring med samferdsel avd. her og vegrett med grunneigare – krever samtykkje. Løyve til tilkopling til kommunalt VA- før igangsetting kan gjevast. Viss leidningar kryssar anna manns grunn- samtykkje til plassering av stikkleidningar.
---	---

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

Larissa Dahl

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arild Alver

Alvervegen 70

5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Reigstad Bygg Og Eigedom As

Osterfjordvegen 124

5914

ISDALSTØ