



Andreas Kristiansen Færøy
Selfallet 76a
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/5140 - 23/55695

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
21.08.2023

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 438/74 Helland

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 gjevne 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: 438/74
Tiltakshavar	Stine Crowo Olsen
Ansvarleg søkjar	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
Møtestad	Kommunehuset på Frekhaug
Møtedato	18.08.2023, kl.10:00
Tilstade frå kunde	Frå Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen: Mette Kyed Thorson og Pål-Jøran Carlsen Tiltakshavar: Stine Crowo Olsen og Andreas Kristiansen Færøy

Tilstade frå kommune	Ingrid Bjørge Pedersen og Anne Lise Molvik

<p>Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket</p>	<p>Tiltakshavar ynskja å etablere generasjonsbustad på gbnr 438/74. Tomta er på om lag 2556,8 m². Utsnitt under synar førebels forslag til plassering:</p>  <p>Det er ynskjeleg å få svar på følgjande spørsmål i møtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Blir boligformålet for tomten videreført i ny kommuneplan for Alver? - Må vi søke om dispensasjon fra plankrav? - Kan vi flytte avkjørselen litt lenger sørøst? - Får vi lov å bygge to selvstendige boenheter på samme tomt
--	--

Plangrunnlag - Planstatus			
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplan	<input type="checkbox"/>	Pågåande planarbeid
<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>	Områderegulering
<input type="checkbox"/>	Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/>	Detaljregulering
<input type="checkbox"/>	Omsynssoner	<input type="checkbox"/>	Bygge- og deleforbod

<input type="checkbox"/>	Uregulert	<input type="checkbox"/>	Energipolitisk handlingsplan
<input type="checkbox"/>	Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/>	Anna

Plannamn	Kommunedelplan for tidlegare Radøy kommune
Føremål	Bustad

Planføresegner	
<input checked="" type="checkbox"/>	Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25 % BYA for einebustad og 35 % for frittliggande småhus
<input checked="" type="checkbox"/>	Maksimal gesims-/ mønehøgde: Mønehøgde på maks 7 meter
<input type="checkbox"/>	Byggegrense/byggelinje:
<input checked="" type="checkbox"/>	Frisiktsone:
<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:

Dispensasjon	
Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve	
Dette tiltaket krev dispensasjon frå:	
<input type="checkbox"/>	Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Krav til utarbeiding av reguleringsplan, jf. Føresegn 2.1 i kommunedelplan for Radøy
<input type="checkbox"/>	Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: [fyll inn]
<input type="checkbox"/>	Plan- og bygningslova:
<input type="checkbox"/>	Forskrifter:
<input type="checkbox"/>	Vedtekter
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: Byggegrense mot offentleg veg, fylkesveg.
Vurdering/merknad:	
Føresegn 3.1.1: I område for eksisterande bustader kan fortetting av kvart område med inn til to bueiningar skje utan krav til regulering jf. pbl.§ 11-10 nr 1 på følgjande vilkår: <ul style="list-style-type: none"> • Eksisterande tilkomstveg og avkjørsle til offentleg kan nyttast. • Eigedomen er sikra tilgang til vatn og har avlaupsanlegg som stettar dei krav som gjeld i 	

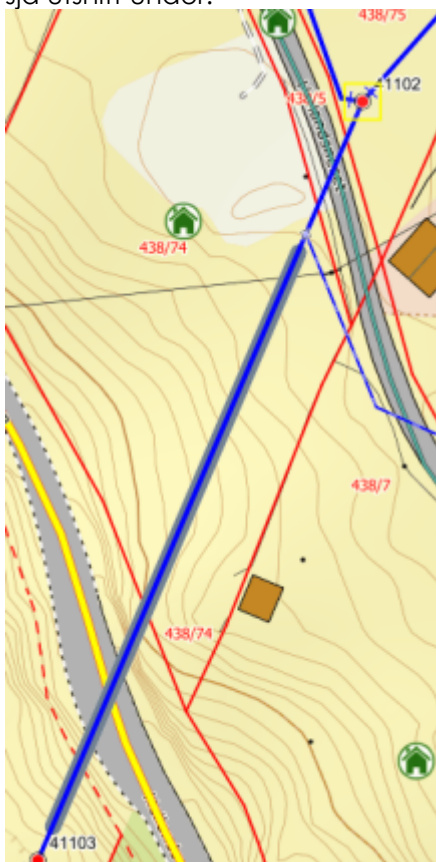
dag. Ved etablering av nytt privat avlaupsanlegg eller framføring av ledningsnett til offentlig avlaupsanlegg skal også eksisterande bustad koplust til anlegget

Infrastruktur

Vatn- og avløp

<input checked="" type="checkbox"/>	Offentleg vatn	<input type="checkbox"/>	Privat vatn
<input type="checkbox"/>	Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/>	Privat avløp
<input checked="" type="checkbox"/>	Overvasshandtering	<input type="checkbox"/>	Terreng

Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. Det ligg ei offentlig vassleidning over eigedomen. Denne går primært gjennom eit borehol, sjå utsnitt under:



Vi syner til førebels uttale i frå Teknisk drift her i kommunen:

«1. Plassering av bygg i forhold til eksisterende ledningsnett:

Innmåling for borehol under tomten er ca. plassering. Det bør kartleggjast innløp og utløp av boreholet for å finne nøyaktig profil og retning i terrenget. Boreholet må også takast omsyn til ved eventuell sprenging eller graving i nærleiken.

2. I forhold til lokalisering for boreholet har ein driftsoperatør kommentert:

«Boreholet sitt innslag er ca. 2 meter sør for kum med SID 1102, og ikkje vist på kart. Dei gravde ikkje opp vegen, men bora seg under denne».

Kartutsnitt nedst viser kum med SID 1102.»

Ved søknad sendast saka til uttale til Teknisk drift. Det er naudsynt å avklare eksakt avstand

til boreholet, og det kan vere foremålstenleg at dette vert avklart med Teknisk drift allereie ved prosjektering. Dersom det skal sprengast på eigedomen må det gjerast ei særskilt vurdering i forhold til avstand og risiko for skade på boreholet.

Når det gjeld avløpshandtering vert det sett krav til minireinseanlegg på minimum 10 PE for to bueiningar.

<input checked="" type="checkbox"/>	Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre
<input checked="" type="checkbox"/>	Plassering i samsvar med plangrunnlag
Avstandskrav til kommunalt leidningsnett	
Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon. Avstandskrav gjeld kun i forhold til vedlikehald, slik at ved sprenging må det vurderast særskilt avstand og risiko for skade.	

Tilkomst	
Eigedommen skal ha tilkomst til:	
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunal veg
<input type="checkbox"/>	Fylkesveg/Europaveg
<input type="checkbox"/>	Tilkomst i samsvar med reguleringsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]
<input type="checkbox"/>	Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	
Eigedomen har tilkomst via privat veg og vidare inn på kommunal veg. Det går fram av innsendte førespurnad at det er ynskjeleg å flytte avkjørsle lengre søraust.	
Det er krav til tilkomst heilt fram til bustadeigedom slik at det må ligge føre privatrettsleg avtale med eigar av veg som sikrar tilkomst og opparbeiding av avkjørsle inn på denne. Det er søknadspiktig å etablere ny avkjørsle, denne kan søkast om saman med sjølve byggesøknaden.	

Andre tilhøve	
Klima- og naturtilhøve	
<input type="checkbox"/>	Ras
<input type="checkbox"/>	Flom
<input type="checkbox"/>	Støy
<input type="checkbox"/>	Marin grense
<input type="checkbox"/>	Radon
Vurdering/merknad:	
Verneinteresser i området:	
Vi har ikkje på noverande tidspunkt avdekka verneinteressa i området.	
Lågspentleidning:	
Det må avklarast med eigar av leidningsnettet både plassering av bustad og eventuelt flytting av leidning.	
Privatrettslege tilhøve:	
Dersom det ligg servituttar eller andre privatrettslege avtaler på eigedomen må desse takast omsyn til ved utarbeiding av eigedomen	

Visuelle kvaliteter	
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".	
<input type="checkbox"/>	Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad: Vi rår til at bueiningane så langt som det er mogeleg framstår som eit bygg.	

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 type="checkbox"/>	Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	
Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaksklasse 1
<input type="checkbox"/>	Tiltaksklasse 2
<input type="checkbox"/>	Tiltaksklasse 3
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:	
<input 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 • uteopphaldsareal 	
Teikningar	
Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved	

teikningar av alle fasadar, planløsning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.	
Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggest ved:	
<input type="checkbox"/>	Fasadar og planløsning før endring
<input type="checkbox"/>	Fasadar og planløsning etter endring, der endringar er tydeleg markert
Vurdering/merknad:	
Fyll inn i høve dialog i møtet (slett om uaktuelt)	

Uavhengig kontroll	
<input checked="" type="checkbox"/>	Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2
<input type="checkbox"/>	Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3
Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll: Fyll inn i høve dialog i møtet(slett om uaktuelt)	

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.	
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning
<input type="checkbox"/>	Brannvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren
<input 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 type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet
<input type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
<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 – Vestland Fylkeskommune
<input type="checkbox"/>	Statsforvaltaren
<input type="checkbox"/>	Anna

Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar

1. Ny kommuneplan for Alver: Forespørsel om forhåndskonferanse vart sendt til uttale til Plan og analyse som har ansvar for ny kommuneplan. De kan dessverre ikkje si noko på noverande tidspunkt om kva områder som vart vidareført. Dette gjeld generelt for alle de uregulerte områda. Men det vert oppmoda om å følgje med på Alver kommune sin heimeside under fane Alver kommune- Kommuneplanen sin arealdel. Denne vert oppdatert kontinuerleg på framdrift av plana.

Men generelt kan ein si at ei plan gjeld inntil det tidspunkt ei ny plan avløyse denne.

2. Må vi søke om dispensasjon fra plankrav?: Føresegn 3.1.1 i kommuneplan for Radøy er det opna opp for to nye bueiningar innafor området før det vert sett krav til reguleringsplan. Det er slik sett «førstemann til mølla».

3. Kan vi flytte avkjørselen litt lenger sørøst?: Avkjørsle frå eigedomen går inn på privat veg. Det er krav til tilkomst heilt fram til bustadeigedom slik at det må ligge føre privatrettleg avtale med eigar av veg som sikrar tilkomst og opparbeiding av avkjørsle inn på denne. Det er søknadspliktig å etablere ny avkjørsle, denne kan søkast om saman med sjølv byggesøknaden.

4. Får vi lov å bygge to selvstendige boenheter på samme tomt?: Det er ikkje noko i kommuneplana som tilseie at ein ikkje kan føre opp to bueiningar på tomta. Men vi gjer merksam på at ein må sikre tilstrekkeleg mellomanna uteoppfallsareal, parkering og tomteutnytting innafor den gule delen av eigedomen.

Over eigedomen ligg eit kommunalt borehol. Vi syner her til uttale i frå Teknisk drift der det vert presisert at ein må ved sprenging og anna terrengarbeid vurdere særskilt risiko for skade på denne. Vi ber om at De tar kontakt med Teknisk drift allereie på prosjekteringstadiet for å sjå til at dette vert ivareteken. Vi syner også til at etablering av tiltak nærare offentleg leidningsnett enn 4 meter krevje søknad om dispensasjon.

Det går fram av førebels innsendte situasjonskart at minsteavstand for bustad til offentleg veg (fylkesveg) er om lag 16 meter. Det må søkjast til Vestland Fylkeskommune om dispensasjon i frå byggjegrense mot fylkesveg.

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

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Andreas Kristiansen Færøy	Selfallet 76a	5936	MANGER
Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ
Stine Crowo Olsen	Selfallet 76a	5936	MANGER