



Norconsult Asa
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Referanser:
Dykkar: Julie Grønnesby Heir
Vår: 23/8036 - 23/84953

Saksbehandlar:
Lars Ottar Sagstad
lars.ottar.sagstad@alver.kommune.no

Dato:
06.11.2023

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 137/471

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: 137/471
Tiltakshavar	Ukjent
Ansvarleg søkjar	Norconsult Asa
Møtestad	Frekhaug kommunehus
Møtedato	03.11.2023, kl.10-11
Tilstade frå kunde	Julie Grønnesby Heir v/Norconsult
Tilstade frå kommune	Josep Gayberkov, Lars Ottar Sagstad

Søkjær kom med følgende orientering om tiltaket	Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende garasje og bygge et nytt tilbygg i to etasjer. 1 etasje skal inneholde ny hybel.
--	--

Plangrunnlag - Planstatus			
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommuneplan	<input type="checkbox"/>	Pågående 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 Knarvik etc 2019-2031
Føremål	Bustad

Planføresegner	
<input checked="" type="checkbox"/>	Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BYA og maks BRA 400m2
<input checked="" type="checkbox"/>	Maksimal gesims-/ mønehøgd: 9 meter mønehøgde
<input type="checkbox"/>	Byggegrense/byggelinje:
<input type="checkbox"/>	Frisiktsone:
<input type="checkbox"/>	Krav til møneretning/takform:
<input type="checkbox"/>	Krav til takvinkel: 35-45 %
<input type="checkbox"/>	Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.
<input type="checkbox"/>	Anna:

Rekkjefølgjekrav	Ikkje aktuelt
Utbyggingsavtale	Ikkje aktuelt

Dispensasjon

Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve

Dette tiltaket krev dispensasjon frå:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Plankrav ved oppføring av ny bueining jf.punkt 2.2 i kommunedelplanen |
| <input type="checkbox"/> | Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: |
| <input type="checkbox"/> | Plan- og bygningslova: |
| <input type="checkbox"/> | Forskrifter: |
| <input type="checkbox"/> | Vedtekter |
| <input type="checkbox"/> | Anna: |

Vurdering/merknad:

Det ble informert om plankrav ved oppføring av ny bueining og eventuell dispensasjon for dette.

Infrastruktur

Vatn- og avløp

- | | | | |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Offentleg vatn | <input type="checkbox"/> | Privat vatn |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Offentleg avløp | <input type="checkbox"/> | Privat avløp |
| <input type="checkbox"/> | Overvasshandtering | <input type="checkbox"/> | 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 tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidingar og tilknytingspunkt vera teikna inn

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidingar må liggja føre |
| <input 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

Vurdering/merknad:
Viss søknad gjelder ny boenhet gjelder krav om ny tilkobling på VA-ledninger.

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 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:
Viss søknad gjelder ny hybel er det ikke krav om utvidet bruk av avkjørsel. Parkeringsplass må vises på situasjonplan
Viss det opprettes ny buenhet er det krav om -Utvidet bruk av avkjørsel, siktsoner og svingradius, geometrisk utforming, parkeringsplass

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.
<input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:
<input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:
<input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment
Vurdering/merknad:
Viss søknad gjelder ny hybel er det ikkje nye krav.
Opprettes det ny boenhet gjelder krav for uteoppholdsareal MUA: Ekstra 50m ²

Andre tilhøve	
Klima- og naturtilhøve	
<input type="checkbox"/>	Ras
<input type="checkbox"/>	Flom
<input type="checkbox"/>	Støy
<input type="checkbox"/>	Marin grense
<input checked="" type="checkbox"/>	Radon
Vurdering/merknad:	
Radon – ved utleie skal det måles verdier for radon	
Verneinteresser i området:	
Høgspenline:	
Privatrettslege tilhøve:	

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:	

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 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, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.	
Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:	
<input type="checkbox"/>	Fasadar og planløyising før endring
<input checked="" type="checkbox"/>	Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert
Vurdering/merknad:	

Uavhengig kontroll	
<input 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:	
-	Våtrom

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 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"/>	Lufffartstilsynet
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Statsforvaltaren
<input type="checkbox"/>	Anna
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillinger

Det ble informert om forskjell på oppføring av tilbygg med hybel og oppføring av ny boenhet. Forskjell ligger i innvendig passasje frå hybel til hoveddel.
Det ble informert om plankrav i kommunedelplan og dispensasjon frå denne.
Det er jf. punkt 2.2.1 fortsatt ledig for ny boenhet i planperioden.

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 venleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Lars Ottar Sagstad
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Norconsult Asa

Vestfjordgaten 4

1338

SANDVIKA