ALVER
KOMMUNE

Din Bolig Søknad AS
Ragnvald Rasmussen
Nysætervegen 6A
5410 SAGVÅG

Referanser: Dykkar: Vår: 21/5741 - 21/59685	Saksbehandlar: Anne Lise Molvik anne.lise.molvik@alver.kommune.no	Dato: 11.09.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 188/769 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	Innglassing av altanar – punkthus på gbnr 188/769
Tiltakshavar	Sameiet Knazen
Ansvarleg søkjar	Din bolig søknad AS
Møtestad	Teams
Møtedato	10.09.2021, kl. 13.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Ragnvald Rasmussen frå Din bolig søknad AS Are Frøysland Grande og Anne Lise Molvik frå Plan- og byggesak

Orientering om tiltaket	Saka gjeld innglassing av altanar, i første omgang er dette berre aktuelt for nokre av husværa i bygga. Av matrikklen går det fram av Langheiane 77 har 18 brukseiningar og Langheiane 79 har 17 brukseiningar. Av førespurnaden går det fram at ein ønskjer avklaring i forhold: 1. Dagslysfaktor 2. Brannkrav 3. Tiltaksklasse for PRO, UTF/UK 4. Estetikk 5. Krav til innhald i byggesøknad (dispensasjonar og fråvik) 6. Om tiltaket får verknad for utnyttingsgrada for eigedomen.

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
	Det er kommunen si vurdering at innglassing av bygga er ei søknadspliktig fasadeendring. Tiltaket bør skje i regi av sameiget, og omfatta heile bygget.

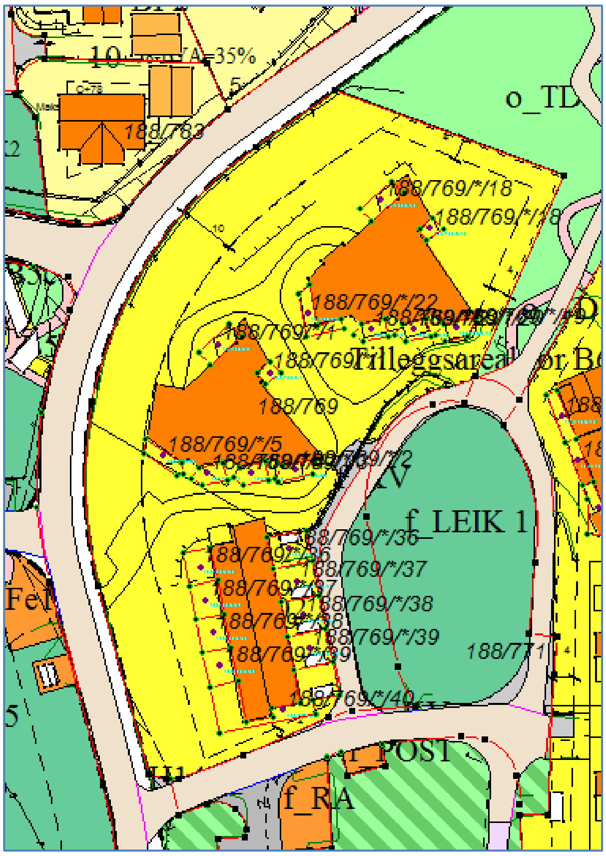
Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☒ Tiltaksklasse 2 ☐ Tiltaksklasse 3 Søkjar vurderer at prosjektering vil kunne liggja i tiltaksklasse 2, medan utføringa i tiltaksklasse 1.

	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: • Målsett med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise byggegrenser/avstand til midt veg
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 ☐ Forureiningsstyresmakt – Kommunal ☐ Forureiningsstyresmakt – 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

Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

<table>
<tr><th colspan="2">Plangrunnlag</th></tr>
<tr><td>Planstatus</td><td>☐ Kommuneplan
☒ Reguleringsplan
☐ Utbyggingsplan
☐ Omsynssoner
☐ Uregulert
☐ Lokale vedtekter
☐ Pågåande planarbeid
☐ Områderegulering
☐ Detaljregulering
☐ Bygge- og deleforbod
☐ Energipolitisk handlingsplan
☐ Anna</td></tr>
<tr><td>Plannamn</td><td>Bygga er omfatta av reguleringsplanen for Langheiane – B6 og B7, Gbnr 188/769, 770, 771 og 793 (planid. 1263-201003), der området er avsett til bustadblokker B6.

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

Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 95 % BRA (Det går fram godkjend rammeløyve at etablert tiltak har ei utnyttingsgrad på 93,9 % BRA) ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Maks byggehøgde er gitt til kote + 80,0 ☒ Byggegrense/byggelinje:
Tekniske krav til byggverk	Tiltak skal prosjekterast og utførast i samsvar med gjeldande tekniske krav til byggverk (TEK 17), t.d. dagslysfaktor og brannkrav. Kommunen prosjekterer ikkje, eller kontrollerer at krav i lov og forskrift er oppfylt, ved innsending av søknad om tiltak. Det er tiltakshavar/dei ansvarlege føretaka sitt ansvar å syta for at krava som går fram av lovverket er oppfylt. I den grad krava ikkje kan oppfyllast må det søkjast om dispensasjon eller fråvik frå tekniske krav ved tiltak i eksisterande byggverk.

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☐ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	I den grad tiltaket kjem i strid med forhold i gjeldande plan vil tiltaket krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon.

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/
Vurdering/merknad:	Det er kommunen si vurdering at innglassinga må skje med felles utforming for kvart bygg og at den må gjennomførast som eit felles prosjekt der inglassing av alle altanar inngår.

Andre tilhøve

Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon
Verneinteresser i området	
Høgspentline	
Privatrettslege forhold	Ved søknad om etablering av nye felles prosjekt i sameiget tilrår vi at sameiget står som tiltakshavar. Dersom andre står som tiltakshavar må samtykke frå/dokumentasjon som viser at sameiget er varsla leggjast ved søknaden.
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	Innglassing er eit søknadspliktig tiltak som krev bruk av ansvarlege føretak. I den grad tiltaket er i strid med reguleringsplan eller lovverk må det søkjast om dispensasjon. Det er kommunen si vurdering at innglassinga må skje med felles utforming for kvart bygg og må gjennomførast som eit felles prosjekt der alle altanar inngår. Vi har lagt ved teikningane av bygget som låg ved søknaden om rammeløyve, som eit utgangspunkt for søknad om nye tiltak på eigedomen. Desse finn du i kommunen si innsynsløysing, arkivsaknr. 14/7672. Sjå her. Vi tilrår at teikningane vert kontrollert opp mot moglege endringar i tiltaket før rammeløyvet vart gitt, før innsending av ny søknad om tiltak på eigedomen.

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Vedlegg:
Teikningar av punkthusa - gbnr 188-769

Mottakarar:

Din Bolig Søknad AS	Nysætervegen 6A	5410	SAGVÅG
Sameiet Knazen	c/o Vestbo Postboks 1947 Nordnes	5817	BERGEN