



Langenes Bygg As
Kvassnesvegen 19
5914 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 22/6705 - 22/75958

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

Dato:
11.10.2022

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 137/259 altanar, fasadeendring

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	Gbnr: 137/259
Tiltakshavar	Aage Vagleik Nyhammer
Ansvarleg søkjar	Langenes Bygg As
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	05.10.2022, kl.10:30-11:30

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Ansvarleg søkjar - Langenes Bygg As- Vidar Langenes, tiltakshavar- Aage Vagleik Nyhammer, Larissa Dahl- Byggesak avd. Alver kommune
--	---

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Det pågår bruksendring frå fabrikkbygg til 7 bueiningar i sak 22/2069. Tiltakshavar kom med ønske om egen førehandskonferanse for fasadeendring, tilbygg i form av nye altanar i denne saka 22/6705. Tiltakshavar skriver:</p> <p>Isdalstøbakken 101 (gbnr 137/259) ligger nå i et urbant strøk med kraftig utvikling. Tett inntil eiendommen ligger et offentlig friområde som også brukes som badeplass. Det er også vederlagsfritt gitt gangveg over Gbnr 137/259 for allmenheten frem til friområdet som ligger på Gbnr 137/799.</p> <p>For å få en større bokvalitet ønskes det å etablere altaner i gavlveggen på bygget mot sør. Det er klart en fordel for de 3 leilighetene å ha altaner i sørveggen for å nyte ettermiddagssol, de dagene en har mulighet for det. Med den samme begrunnelse ønsket det å etableres utkraget altan i leiligheten mot nord. Først og fremst altanen i loftsetasjen som vil heve bokvaliteten i denne leiligheten.</p> <p>Jeg er klar over at jeg kommer tett på naboeiendommene, Gbnr 137/799, Gbnr 137/798, og Gbnr 137/800, men kan ikke se at dette på noen måte forringer eller ødelegger for naboeiendommene.</p> <p>I og med at bygget mitt er en del av Isdalstø reguleringsplan, og arealet rundt bygget tilhører Alverneset reguleringsplan gir det en del spørsmål. Det går noen linjer i Alverneset reguleringsplan som går mellom bygget mitt og min eiendom Gbnr 137/826. Dette må avklares med kommunen hvilke utfordringer en har for etablering av altaner på bygget mitt.</p> <p>Det ønskes derfor en forhåndskonferanse for å få klarhet i utfordringer med etablering av altaner i gavlvegg i sør (3 altaner) og utvidet altan i fasaden mot nord (altan innenfor byggets byggelig er godkjent og allerede etablert).</p>
---	--

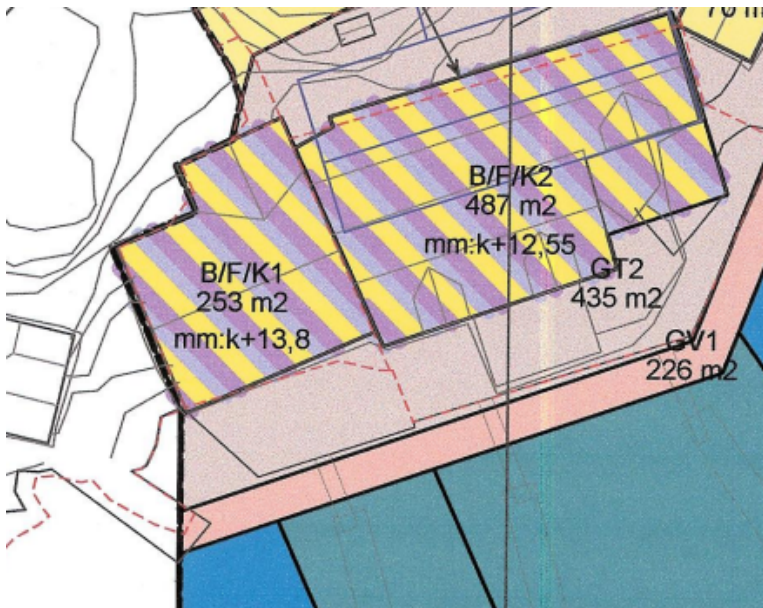
Sakshandsaming	
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3. Kan søkes om endring av løyve i sak 22/2069 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, 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.

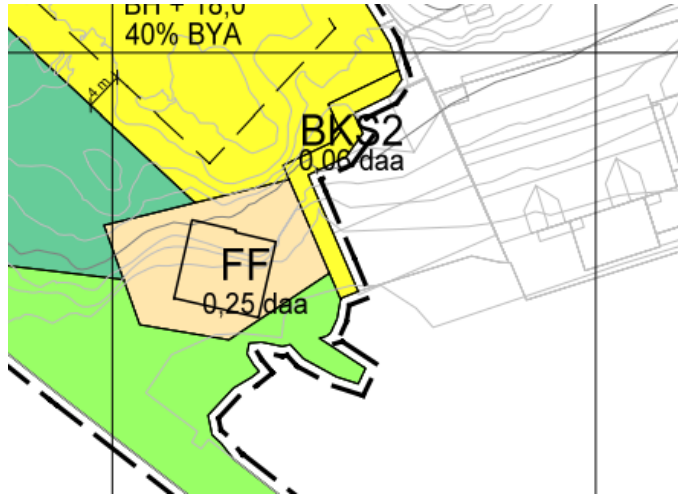
	<p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Det 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	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes:</p> <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/terrengingrep <p>uteopphaldsareal</p>																								
Teikningar	<p>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.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert 																								
Uavhengig kontroll	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 <input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>																								
<p>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</p> <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"> <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 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 type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> </table>	<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 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"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
<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 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"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																								
<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt																								

<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen, Alver kommune
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: Statsforvaltaren i Vestland -dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen, indre farleie

Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" 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 type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Reguleringsplan 1: Isdalstø kai gnr 137 bnr 79 m.fl. plan idnr.1263-200706 er gjeldande plan med supplement frå kommunedelplan KDP Knarvik, Alversund og Alverstraumen vedtatt 15.10.19 jf. pkt.4.5 skal KDP føresegn supplere temaføresegn som manglar i reguleringsplanen KDP Knarvik- Alversund- Alverstraumen: strid med § 1-8 byggjegrænse mot sjøen, omsynssone friluftsområde Reguleringsplan 2: Detaljregulering for Alvarneset planid nr. 1263-201402
Føremål	B/F/K1- bustad, forretning , kontor i reguleringsplanen – for bygg og nokon altaner mot sjøen i regul.plan 1: 

BKS2- konsentrert småhusutbygging i reguleringsplan 2 for Alvarneset 1263-201402:



Planføresegner

- Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Bygd areal BYA , jf. reguleringsplan § 3.2.2 BYA kan vere 100 %, maks. BYA er 253 m2 på plankartet.
Altanar mot vest ligg i anna reguleringsplan og tomteutnytting skal utreknast etter reg.plan for Alvarneset. Det er ikkje satt TU% for regulert område BKS2 i reg.planen da legg vi til grunn at TU er 30% BYA jf. KDP Knarvik Alversund Alverstraumen.
- Maksimal gesims-/ mønehøgd: 13,8 m
- Byggegrense/byggelinje: der grense er ikkje synt, skal ein følgje føremålsgrensa jf. §3.2.1 i regul.planen 1-føremålsgrensa, konflikt med byggegrense mot sjø §1-8 KDP
- Byggegrense i reg.plan 2: vist med stipla sort lina, nye altanar krev dispensasjon frå byggegrense i planen. Fritak frå regulert byggegrense gjeld kun frittliggjande garasjer på under 50 m2 jf. pkt.2.2.1
- Krav til møneretning/takform: §2.7 i regul.plan 1
- Krav til takvinkel: eksisterande bygg
- Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:
- Anna: §2.1
For områda B/F/K1, 2 og 3 skal detaljerte fasadeteikningar sendast på høyring til kulturminnemynde, før tiltak etter plan- og bygningslova sin § 20-1 kan godkjennast i områda.
§3.2.3 i B/F/K1 ingen bustader skal vere i front på kainivå, men forretningar, kontor

	<p>§3.2.4:</p> <p>3.2.4 Bygg B/F/K1,2 og 3 kan maksimum innehalde 22 bustadeiningar i tillegg til publikumsretta funksjonar på kainivå.</p> <p>Balkongar kan tillatast ut til 3 meter frå dagens veggliv/føremålsgrenser i ei høgd min. 3m over kainivå.</p> <p>Kulturminne uttale: sjøfront fasade skal bevarast,</p>
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: fekk dispensasjon frå krav i reguler.plan §§2.2.1, 2.2.2 og 2.2.3 i PMU-vedtak av 19.06.21 sak 061/19, fekk godkjent 11 p-plassar i område regulert til bustad i naboplan for Alverneset
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeøyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: altanar i fasade vest og nord og vest krev dispensasjon frå byggjegrense mot sjøen §1-8. Gjeldande KDP: §1-8 avsatt byggjegrense i planen</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: byggjegrense mot sjøen §1-8</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anna: evt. dispensasjon frå avstandskrav PBL §29-4 kortare avstand enn 4 meter frå altanar i fasade vest til nabogrense eller samtykke frå eigar av gbnr 137/799, 137/798, fasade nord gbnr 137/800- sameige må samtykke. Avstand på under 4 m</p>
Vurdering/merknad:	

Infrastruktur											
Vatn- og avløp	<table> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<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	<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre		<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag	
<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										
<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre											
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag											
Vurdering/merknad:	Tiltakshavar har dokumentert rett til både vegtilkomst, parkering, uteoppholdsareal, leikeareal, framføring av leidningar på anna manns grunn gbnr 137/799 evt. fl.										

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 checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 137/799 <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	

Oppretting og endring av eiendom	
<p>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</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: <input checked="" type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for nye altanar Vurderingsmoment: Avstand til nabogrense for nye altanar på eigedommen. Kjem altanar på eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4 Vurderingsmoment: trong for nabosamtykkje/dispensasjon for plassering av altanar i vest fasade på bygg, plassering nærare sjøen. <input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

Visuelle kvalitetar	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "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".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Vestland fylkeskommune skal vurdere utforming, omsyn til bygde omgjevander m.m.

--	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input checked="" type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	
Avstand til kommunalt leidningsnett	

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Dispensasjon frå byggjegrænse mot sjøen for altanar i vest, evt. dispensasjon frå avstandskrav mot gbnr 137/799, 798, 800 (utan samtykkje). Uttale til fylkeskommune i Vestland og Kulturavdelinga i Alver kommune før saka skal handsamast. Eigar av gbnr 137/799 Reigstad bygg og eigedom as er registrert eigar i Matrikkelen og skal samtykke til tiltaket, sjølv om det er kyststi for allmenta.
---	---

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:

Nyhammer Eiendom
Aage Vagleik Nyhammer

Kubbaleitet 18
Kubbaleitet 18

5916 ISDALSTØ
5916 ISDALSTØ

Mottakarar:

Langenes Bygg As

Kvassnesvegen 19

5914 ISDALSTØ