



Smiths Møte- Og Selskapslokale Geir Smith
Radøyvegen 1620
5936 MANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/874 - 23/13463

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

Dato:
03.03.2023

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 445/150 Manger nedre

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: 445/150
Tiltakshavar	Smiths Møte- Og Selskapslokale Geir Smith
Ansvarleg søkjar	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
Møtestad	Rådhuset

Møtedato	Klikk her for å skrive inn en dato., kl.
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå kommunen: Ingrid Bjørge Pedersen og Einar Aase Ansvarleg søkjar: Mette Kyed Thorson og Pål-Jøran Carlsen Tiltakshavar Geir Smith og Eirik Smith

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Saka gjeld Smiths møte- og selskapslokale (tidlegare Smiths pensjonat som ein no ynskjer bruksendra til bustadføre mål for 4 leilegheita.</p> <p>Det går fram av innsendte dokument at bygget fekk eit tilbygg i 1973 og vart ombygga i 1995.</p> <p>I dag er 1.etasje i bruk som møte- og selskapslokale mens 2.etasje er utleigd som 2 leilegheita.</p>  <p>I matrikkel er eigedomen registrert med ei storleik på om lag 2432 m².</p> <p>Vi ønsker en forhåndskonferanse med Alver kommune, for å få overblikk over,</p> <ul style="list-style-type: none"> - hva som er gjeldende planer og føresegner for tomten - hvilken utnyttingsgrad som gjelder - hvilke dispensasjoner som evt. skal søkes (f.eks. byggegrense mot vei) - om det skal søkes om avvik fra TEK17 - hvilke krav det vil bli til vei, vann og avløpsløsning - om det skal søkes om endret/utvidet bruk av avkjørsel
---------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	<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 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/terrengingrep 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: <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	<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:

<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> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luffartstilsynet</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 type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Fylkeskommunen i Vestland</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Anna</td></tr> </table> <p>Søklar 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 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 type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Fylkeskommunen i Vestland	<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 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 type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Fylkeskommunen i Vestland																																						
<input type="checkbox"/>	Anna																																						

Plangrunnlag													
Planstatus	<table style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kommuneplan</td> <td><input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input checked="" 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 type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td><input 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 type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid	<input checked="" 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
<input type="checkbox"/> Kommuneplan	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid												
<input checked="" 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	Detaljregulering for Manger sentrum aust plan-id 12602018000300												
Føremål	BKB1 kombinert byggje- og anleggsområde (1800)												
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Bygd areal (BYA) 60 % <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input type="checkbox"/> Frisiktsone:												

	<input checked="" type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input type="checkbox"/> Anna:
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjend søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Regulert byggjegrense for endring av bygningens bruk. Bygget ligg delvis innafor regulert byggjegrense slik at endra bruk vil også vere i strid med denne. Dersom det skal utførast endringar på eksisterande parkeringsareal vil det også for denne delen av prosjektet vere naudsynt å søke dispensasjon
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	Eigedomen er i gjeldande plan sett av til kombinert bebyggelse og anleggsområdet. Leilegheit vil slik sett vere i samsvar med arealføremålet.

Infrastruktur							
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <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> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen 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 offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og</p>	<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 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						

	<p>avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <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:	<p>Det må sendes inn rørleggarmelding til kommunen vedkomande tilkopling av to nye leilegheita, desse skal sendast inn av godkjent rørleggarføretak</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input checked="" 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] <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</p>
Vurdering/merknad:	<p>Eigedomen fekk løyve til bruksendring av 2.etasje til to leilegheita i vedtak dater 20.12.1994.</p> <p>Vi har i forkant av førehandskonferansen lagt til grunn at eigedomen har avkjøringsløyve i samsvar med gjeldande bruk.</p> <p>Når det gjeld søknad om etablering av to nye bueiningar må desse også ha avkjøringsløyve, denne skal handsamast av Vestland fylkeskommune.</p> <p>Parkering Eigedomen har i dag eit areal i front mot veg som nyttast til parkering. Dersom dette arealet skal nyttast vidare uendra er det ikkje naudsynt med dispensasjon i frå regulert byggjegrænse. Skal det utførast terrengarbeid på parkeringsarealet vil det derimot vere naudsynt med søknad om dispensasjon i frå regulert byggjegrænse.</p> <p>Tilkomstveg over eigedomen Vi rår til at denne vert fjerna eventuelt stengt for gjennomkjøring. Som alternativ vil en løysing kunne vere å flytte parkering vekk i frå dagens areal og til areal der tilbygg som skal fjernast står. På den måten vil det ikkje vere naudsynt å krysse veg frå parkering og til bustaden</p>

Visuelle kvalifetar	I § 29-2 i pbl. står det: "Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

	<p>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".</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Støy</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	Ikkje avdekka i førekant av førenhandskonferansa
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	
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	<p>Å etablere to nye leiligheita vil vere i samsvar med gjeldande planføresmål. Det må i samband med søknad søkjast til vegmynde om utvida bruk av avkjørsle for desse einingane. Vidare må det sendast inn røyrleggarmelding for tilkopling til offentleg vann- og avlaupsleidning.</p> <p>Det er naudsynt å søkje dispensasjon frå regulert byggjegrænse ved bruksendring og etablering av to leiligheita. Dersom det skal utførast endringar på dagens parkeringsareal vil det også vere naudsynt å søkje dispensasjon for denne delen.</p> <p>Elles syner vi til vår vurdering av veg som går over eigedomen, sjå til avsnitt Tilkomst.</p> <p>Området inngår no i ny reguleringsplan, og som avtalt i møtet sendast føresegn og plankart med som vedlegg til dette referatet.</p>
-------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Søknad om løyve til tiltak sendast til:
Per post:
Alver kommune
V/Plan og byggesak
Postboks 4

Elektronisk
post@alver.kommune.no

5906 Frekhaug

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:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
Smiths Møte- Og Selskapslokale Geir
Smith

Hagellia 6
Radøyvegen 1620

5914 ISDALSTØ
5936 MANGER