



Njål Vangdal  
Hjelten 37  
5918 FREKHAUG

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/3099 - 20/5626

Saksbehandlar:  
Hanne Marie Evensen  
hanne.marie.evensen@alver.kommune.  
no

Dato:  
03.02.2020

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 1/189 Flatøy

Førehåndskonferanse er ein gjensidig orientering om rammeføresetnader for det aktuelle tiltaket og krav knytt til plangrunnlag, infrastruktur, lovverk og saksgang for søknaden. Førehåndskonferansen 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 førehåndskonferanse 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 førehåndskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Førehåndskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Alver kommune si gebyrforskrift.

<b>Tiltak</b>	Førehåndskonferanse  Gbnr: 1/189
---------------	--

<b>Tiltakshavar</b>	Njål Vangdal
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Svein Åge Vangdal
<b>Møtestad</b>	Rådhuset i Meland
<b>Møtedato</b>	03.02.2020, kl 1000
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Avnsarvleg søkjar: Svein Åge Vangdal, Tiltakshavar: Njål Vangdal. Frå kommunen: Hanne Marie Evensen

<b>Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket</b>	Ønskjer å bygge tilbygg til stove, samt garasje som er tilknytta bustaden med nytt tilbygg (gang og soverom).
---	---

<b>Sakshandsaming</b>	
<b>Sakstype</b>	<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

<b>Tiltaksklasse SØK</b>	<input 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.
<b>Nabofilhøve</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med

	<p>naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</li> <li><input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</li> <li><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</li> </ul>												
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.</p> <p>Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrenser</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrengingrep</li> </ul> <p>uteopphaldsareal</p>												
<b>Teikningar</b>	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggjast ved teikningar av alle fasadar, planløyising med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgdd og gesimshøgdd skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggjast ved:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</li> <li><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</li> </ul>												
<b>Uavhengig kontroll</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</li> <li><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</li> </ul> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>												
<p><b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b></p> <p>Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved</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 – Fylkesmannen</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</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 – Fylkesmannen	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet												
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning												
<input type="checkbox"/>	Brannvesen												
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal												
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen												
<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal												

innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<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"/>	Luftfartstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	<input type="checkbox"/>	Anna
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag	
<b>Planstatus</b>	<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
<b>Plannamn</b>	Reguleringsplan for Flatøy Vest, id: 125619890001
<b>Føremål</b>	Bustad
<b>Planføresegner</b>	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25 % BYA <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: pbl § 29-4, gesimshøgde 8 meter, mønehøgde 9 meter. <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input 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 checked="" type="checkbox"/> Anna: 1 ½ er maks høgd på bustad. Det må søkjast om dispensasjon frå planføresegn § 6 ettersom tiltakshavar ønskjer å ha garasje over 2 etasjar.  TEK17 – hovudregelen er at TEK17 gjeld ved alle nybygg og oppgraderingar som krever godkjenning iht. plan- og bygningslova. Eventuelle fråvik, må søkjast om.
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: (lim inn aktuelle rekkefølgjekrav)
<b>Utbyggingsavtalar</b>	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

<b>Dispensasjon</b>  Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:  § 6 – Bustadene kan oppførast i inntil 1 ½ høgd der terrenget tilseier dette.  <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:  <input checked="" type="checkbox"/> Forskrifter: TEK17 – kva for ein bestemmelse det søkjast fråvik frå må spesifiserast.  <input type="checkbox"/> Vedtekter:  <input type="checkbox"/> Anna:
<b>Vurdering/merknad:</b>	Dispensasjon frå planføresegn § 6 - 1 ½ høgd. Kommunen er positiv til å gje ein slik dispensasjon. Det ble vidare informert om at ved eit positivt vedtak, må dispensasjonen sendast på klagevurdering til mellom anna Fylkesmannen i Vestland. Klagefristen er då 3 veker frå vedtaket er motteke.

	Søknad om fråvik frå TEK17 – kva for krav det søkjast fråvik frå må spesifiserast.
--	--

Infrastruktur	
<b>Vatn- og avløp</b>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Offentleg vatn  <input type="checkbox"/> Offentleg avløp  <input type="checkbox"/> Overvasshandtering         </div> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Privat vatn  <input type="checkbox"/> Privat avløp  <input type="checkbox"/> Terreng         </div> </div> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen 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 avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <div style="margin-top: 10px;"> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre  <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag         </div>
<b>Vurdering/merknad:</b>	(fyll inn ift. dialog i møte)
<b>Tilkomst</b>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <div style="margin-top: 5px;"> <input 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]         </div> <div style="margin-top: 10px;"> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre         </div>
<b>Vurdering/merknad:</b>	(fyll inn ift. dialog i møte)

--	--

<b>Oppretting og endring av eiendom</b>	
<p>Oppretting og endring av eiendom 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 tomter som er ueigna til det føremålet eiendommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:</li>   <li><input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eiendommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:</li>   <li><input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:</li> </ul>

Andre tilhøve.	
----------------	--

<b>Visuelle kvaliteter</b>	<p>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".</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Tiltakshavar viste til at det tidligere vart vurdert delvis flatt tak på garasjen. Nå ønskjer tiltakshavar derimot å søkje med saltak som harmonerer med eksisterande tak på bustad. Kommunen vart positiv til dette.</p>

<b>Andre tilhøve</b>	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input type="checkbox"/> Støy</p> <p><input type="checkbox"/> Radon</p> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
<b>Verneinteresser i området</b>	
<b>Høgspenline</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	
<b>Avstand til kommunalt leidningsnett</b>	<p>Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.</p>

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	<p>Viser til e-post sendt 31.01.2020 med konkrete spørsmål:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Det er ikkje naudsynt med sluse frå garasjebygg til gang. Tiltakshavar kan sjølv bestemme om han ønskjer det. Branntekniskekrav må oppfyllest.</li> </ul>
---	--



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ein må bygge iht. TEK17, både tilbygg og garasje.</li><li>- Fråvik frå TEK17 må søkjast om.</li><li>- Det er ikkje naudsynt med søknad om dispensasjon frå pbl § 29-4 når det gjeld minimum avstand til nabogrense på 4 meter dersom dei råka naboane gir skriftleg samtykke, jf. pbl § 29-4 bokstav a). Ved eit skriftleg samtykke legg kommunen dette til grunn ved behandling av byggesøknaden.</li><li>- Eigedomen ligg ikkje innanfor 100-metersbeltet, søknad om dispensasjon er ikkje naudsynt.</li><li>- Pbl § 29-4 angir maks møne- og gesmishøgde, høvesvis på 9 meter og 8 meter.</li></ul>
--	--

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik  
Avdelingsleiar

Hanne Marie Evensen  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Njål Vangdal  
Svein Åge Vangdal

Hjelten 37      5918  
Hatlestrandsve   5635  
gen 576

FREKHAUG  
HATLESTRAND