



Yr Arkitekter AS
Tordenskjolds gate 7
5031 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/5098 - 20/17437

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
02.04.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 185/93 Isdal

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. Lindås kommune si gebyrforskrift.

| | |
|-------------------------|--|
| Tiltak | Førehandskonferanse Gbnr: 185/93 Burkhovdane 2 |
| Tiltakshavar | Knarvik Bolig AS |
| Ansvarleg søkjar | Yr Arkitekter AS |
| Møtestad | Telefonmøte |

| | |
|--|---|
| Møtedato | Torsdag 02.04.2020 kl 12.00 |
| Til stades i møtet frå kunde og kommune | Einar Bjørnsen frå Yr Arkitekter AS Anne Lise Molvik frå Alver kommune |

| | |
|---|--|
| Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket | Det er i førespurnaden orientert om at det er ønskje om å bruksendra del av underetasje til næringsdel, rive tilbygg frå 1989, garasje og takkonstruksjon, bygge nytt tilbygg mot vest og etablere påbygg. Nytt bygg vert terrassert over 3 etasjar, vil ha flat takkonstruksjon og innehalda 3 husvære og næringslokale i underetasje. |
|---|--|

| 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 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. Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input checked="" type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b <input checked="" 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 byggegrensar • Vise avstand til midtline til offentlig veg • Vise murar/terrengingngrep/ uteopphaldsareal |
| Teikningar | <p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggest ved teikningar av alle fasadar, planløsning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggest ved:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløsning før endring <input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringar er tydeleg markert |

| | |
|---------------------------|---|
| Uavhengig kontroll | <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" 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> |
|---------------------------|---|

| | | |
|---|--|---|
| 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 checked="" type="checkbox"/> | Arbeidstilsynet For næringsdel |
| | <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"/> | 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 checked="" type="checkbox"/> | Vegstyresmakt – Kommunal Høyring ved behov for utvida avkøyringsløyve ut over | |

| | | |
|---|----------------------------------|---|
| | | det reguleringsplanen legg opp til . |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Vegstyresmakt - Statens vegvesen | Tiltaket ligg innanfor båndleggingssona for framtidig trase for E39 (høyring) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Anna | Søknad om dispensasjon vert send på høyring til regionale styresmakter |
| Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter. | | |

| Plangrunnlag | |
|-----------------------|--|
| Planstatus | <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 | <p>Felt H Knarvik (planid 1263-19810505). Plankart og føresegner følgjer vedlagt.</p> <p>Reguleringsplanen gjeld med supplerings/endingar av kommunedelplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner om temaet, jf. kommunedelplanen for Knarvik- Alversund med Alverstraumen (planid 1263-201701). Lenke til planen finn du her.</p> |
| Føremål | <p>Byggeområde for bustadar med garasjar (frittliggande einbustadar med utleigehusvære), jf. føresegn 5</p> <p>Vertikaldelta tomannsbustadar kan tillatast på tomtar som naturleg let seg dela, jf. føresegn 4</p> <p>Føresegn 3 opnar for at kommunen i einsskilte høve kan gje løyve til å nytta delar av eit bustadhus til anna føremål enn bustad.</p> |
| Planføresegner | <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Utnyttingsgrada er maks. 0,25, dvs 25% BRA (Kommunedelplanen: maks BRA = 400 m ²) <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgda: Føresegn 5: bustadar kan førast opp i 1 ½ høgda med bustadrom anten på loft eller i kjellerhøgda i tillegg til hovudhøgda. |

| | |
|--|---|
| | <p><input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Bygg skal liggja utanfor regulert byggjegrense mot veg</p> <p><input type="checkbox"/> Frisiktsone: § 11: I frisiktsona skal plantar og andre sikthindringar ikkje vera høgare enn 50 cm over den høgda som senterlinje veg viser.</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform:</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til takvinkel:</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anna: Parkering - føresegn 9: på kvar tomt skal det vera plasser til 1 garasje og i tillegg 1 parkeringsplass.</p> <p>Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen (KDP): § 2.6.5: tremannsbustad krev minimum 5 og maksimum 6 parkeringsplassar. Kontor krev minimum 1 maksimum 2 parkeringsplassar per 100 m² Kvar parkeringsplass skal reknast med i BYA/BRA med 18 m². Føresegn 2.4.2. Det skal vera mogleg å snu på eigen grunn.</p> <p>Uteopphaldsareal - føresegn 2.6.4: 200 m² for hovudbueining, 50 m² per sekundærbueining.</p> <p>Båndleggingsone for framtidig ny trase for E39 mellom Flatøy og Eikefettunnelen, jf. føresegn 4.3.</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p> | <p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 5 frittliggande bustadar kan førast opp i 1 ½ høgda med bustadrom anten på loft eller i kjellar i tillegg til hovudhøgda (bueiningar og tal etasjar) • § 7 Utnyttingsgrad i plan |
|--|---|

| | |
|---------------------------|--|
| | <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna: |
| Vurdering/merknad: | <p>Reguleringsplanen opnar for etablering av einestadar med utleigedhusvære. Det kan i særlege tilfelle gjevast løyve il at delar av bustaden vert nytta til anna føremål. Kor vidt det kan opnast for anna verksemd kjem an på ei heilskapssvurdering av tiltaket sett opp mot gjeldande krav i plan.</p> <p>Vår førebelse vurdering er at krav i plan er vanskeleg å oppfylla ved etablering av 3 bueiningar og næringsverksemd.</p> |

| Infrastruktur | | | | | | | | | |
|--|---|--|--------------------------------------|---|---------------------------------------|---|----------------------------------|--|---|
| Vatn- og avløp | <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%;"><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 eigedommen skal handterast.</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> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre | <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre | | | | | | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag | | | | | | | | | |
| Vurdering/merknad: | Ved etablering av fleire bueiningar og/eller næringdrift må det sendast inn røyrleggarmelding. | | | | | | | | |

| | |
|---------------------------|--|
| Tilkomst | Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg <input checked="" 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: | |

| | |
|----------------------------|--|
| Visuelle kvalitetar | I § 29-2 i pbl. står det: " <i>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</i> ". <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. Føresegn 8: bygningar som høyrer saman i rekkje eller grupper skal har fargesetting, takform og materialbruk som høver saman. |
| Vurdering/merknad: | Alle bygga i nærområdet har sal- eller valmtak. Planlagt tiltak bør tilpassast takforma til omkringliggjande bygg. |

| Andre tilhøve | |
|----------------------------------|---|
| Klima –og naturtilhøve | <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input checked="" type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon <p>Tiltaket ligg innan for støysone H220 (gul støysone) i kommunedelplanen. Det er krav om støyfagleg vurdering ved etablering av ny busetnad som er var for støy, jf. Miljøverndep.si retningslinje for støy (T-1442) skal leggjast til grunn, jf. føresegn 2.7.6 og 4.1.1 kommunedelplanen.</p> |
| Verneinteresser i området | |
| Høgspenline | |
| Privatrettslege forhold | |

| | |
|---|--|
| Avstand til kommunalt ledningsnett | 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 problemstillinger | <p>Tiltaket er å vurdere som ei totalombygging.</p> <p>Tiltaket vil krevja at det vert gitt dispensasjon frå § 5 og § 7 når det gjeld byggjehøgde, tal bueiningar og utnyttingsgrad. I den grad planlagt tiltak avvik frå andre bestemmelsar i reg.plan eller KDP vil tiltaket krevja dispensasjon også frå desse forhold.</p> <p>Planen opnar for at delar av bustadar i særlege tilfelle kan nyttast til andre føremål. Kor vidt det kan opnast for anna verksemd kjem an på ei heilskapsvurdering av tiltaket i forhold til krav i plan.</p> <p>Vi tilrår bygg med sal- eller valmtak slik området elles er bygd ut med.</p> <p>Vår førebelse vurdering er at krav i plan er vanskeleg å oppfylla ved etablering av totalt 3 bueiningar og kontorlokale. Vi tilrår derfor at det i første omgang berre vert søkt om dispensasjon. Det må leggjast ved søknaden situasjonsplan og plan-, snitt- og fasadeteikningar av tiltaket. Eksisterande og framtidige terrenglinjer må førast på. Dispensasjonen må nabovarlast.</p> <p>Offisiell post til Alver kommune sender du til post@alver.kommune.no.</p> |
|---|--|

Med vennleg helsing
Alver kommune

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Reguleringsføreseuger Felt H
Plankart Felt H

Kopi til:

Knarvik Bolig AS
Yr Arkitekter AS

| | | |
|----------------------|------|----------|
| Burkhovdane 1 | 5914 | ISDALSTØ |
| Tordenskjolds gate 7 | 5031 | BERGEN |

Mottakarar:

Yr Arkitekter AS

| | | |
|----------------------|------|--------|
| Tordenskjolds gate 7 | 5031 | BERGEN |
|----------------------|------|--------|