

G2 Arkitekter AS
Postboks 21
5346 ÅGOTNES

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/11766 - 20/41901

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

Dato:
03.07.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 1/205 Flatøy

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	Tilbygg til bustad på gbnr 1/205
Tiltakshavar	Atle og Kristin Austegard
Ansvarleg søkjar	G2 Arkitekter AS
Møtestad	Teams-møte
Møtedato	02.07.2020, kl. 10.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Jan Ove Garlid frå G2 Arkitekter AS Anne Lise Molvik frå Alver kommune

Orientering om tiltaket	Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket: «Tiltakshaver ønsker å bygge universelt tilpasset tilbygg til eksisterende bolig. (.....)Den eldste delen av boligen er vanskelig å ombygge da det er små rom og trang tilkomst med trapp foran hovedinngang. Det ble i 1 986 bygget et tilbygg på nordsiden av bolig, denne ligger lavere en hovedbygget og har trappefri adkomst. Det er den delen av bolig som det søkes tilbygg for. Der er ikke opplegg for vann og avløp i den delen, dette må etableres i forbindelse med nytt bad og kjøkken. Boligen har i dag privat kloakkanlegg, tiltakshaver har vært i kontakt med firma Biovac som kan tilby minirensanlegg, det ønskes å avklare om dette er en løsning som kan bli godkjent. Videre ønskes en gjennomgang med kommunen av planer i området som kan ha betydning for saken samt bli orientert om bestemmelser og krav som er relevante.» Av innsend dokumentasjon går det fram at tiltaket omfattar etablering av tilbygg, ombygging av del av eksisterende bygg og utbetring av tilkomst. Samla bruksareal for bustad og garasje er oppgitt til 407 m². Det er i førehandskonferansen opplyst at det kan vera aktuelt å riva delar av garasjen i samband med utbetring av tilkomsten. Samla bruksareal vil då koma under 400 m². Kommunen legg til grunn at det ikkje skal etablerast ny buening og at bustaden skal framstå som ein bustad.
--------------------------------	--

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

Tiltaksklasse SØK	☒ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ 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	☒ 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: • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep/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: ☒ Fasadar og planløyising før endring ☒ Fasadar og planløyising 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.	<table border="1"> <tr><td>☐</td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Lufftartilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> </table>	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve	☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Lufftartilsynet	☐	Kulturminne – Fylkeskommunen	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☐	Vegstyresmakt – Kommunal
☐	Arbeidstilsynet																																		
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																		
☐	Brannvesen																																		
☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve																																		
☐	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen																																		
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																		
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																		
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																		
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																		
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																		
☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																		
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																		
☐	Lufftartilsynet																																		
☐	Kulturminne – Fylkeskommunen																																		
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																		
☐	Sivilforsvaret																																		
☐	Vegstyresmakt – Kommunal																																		

	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	☒	Anna Eventuell søknad om dispensasjon vert send på høyring til Vestland fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestland.
Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Pågåande planarbeid ☐ Reguleringsplan ☐ Områderegulering ☐ Utbyggingsplan ☐ Detaljregulering ☐ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	Kommunedelplanen for Meland Plankart og føresegnar finn du her .
Føremål	LNF-område med omsynssone landbruk Eigedomen er omfatta av reglane for eksisterande bygd bustadeigedom med status som LNF-spreidd (Føresegn 3.2.1) Sone for felles planlegging H810_6 Flatøy aust. Innanfor denne sona kan det ikkje gjerast tiltak før det ligg føre områdereguleringsplan. (Føresegn 1.2.2)
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BYA Samla bruksareal (BRA) for bustad, garasje og uthus skal ikkje overstiga 400 m², jf. føresegn 1.6.14 ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Største gesimshøgd er 8 m og mønehøgd er 9 m, målt frå gjennomsnittleg planert terreng ☐ Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa langs kommunal veg er 15 m frå midt veg ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: Parkering, Krav til 2 parkeringsplassar, jf. føresegn 1.6.9 Krav til å kunne snu på eigen grunn, jf. føresegn 1.6.10 Avkøyrslar til private vegar skal tilfredsstilla dei same

	tekniske krav til utforming og friskt som er sett for avkøyrslar til offentlege vegar, jf. føresegn 1.6.11 Krav til 200 m ² uteopphaldsareal, jf. føresegn 1.6.13
Rekkjefølgjekrav	

Dispensasjon Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegnar: Krav om områderegulering Samla bruksareal dersom dette overstig 400 m ² ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Tiltaket kjem inn under reglane for tiltak som kan tillatast innanfor eksisterande bygde bustadeigedomar med status som LNF-spreidd, men vil krevja søknad om dispensasjon frå områdereguleringskravet i føresegn 1.2.2. Kommunen vil vera positiv til å gje dispensasjon for omsøkt tiltak. Samla bruksareal bør ikkje overstiga 400 m ² . Samla bruksareal over 400 m ² vil krevje dispensasjon frå føresegn 1.6.14 til kommunedelplanen sin arealdel.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Offentleg avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Privat vatn ☒ Privat avløp ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vassforsyning må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknytting til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☒ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Eigedommen er tilknytt offentlig vassverk.

	Privat avløpsanlegg krev søknad om utsleppsløyve etter foreiningslova. Kravet om utsleppsløyve vil vera knytta til ny eller auka bruk. Ny bueining vil medføra krav til auka utsleppsløyve. Etablering av tilbygg som legg til rette for auka bruk vil også utløysa kravet. Det er opplyst at eigedomen har privat avløpsløyving med reinsing i slamavskiljar får avløpet vert ført til terreng. Det må sendast inn eigen søknad om utvida/endra utsleppsløyve. Kommunen har digitalt søknadsskjema for utsleppsløyve. Søknadsskjema og informasjon om korleis du søker finn du her. I etterkant av førehandskonferansen ser vi at det vart søkt om og gitt utsleppsløyve for hybel i garasjebygg på eigedomen som vart godkjend etablert i 2004. I utsleppsløyvet vart det sett krav om reinsing i eigen slamavskiljar før utsleppet vart ført til eksisterande felles utsleppsleidning som går til sjø. Bygget vart ikkje realisert. Ved innsending av ny søknad om utvida utsleppsløyve bør alt utlepp frå eigedomen gå til eksisterande felles utsleppsleidning via reinsing i slamavskiljar. Det må dokumenterast at leidningen har kapasitet og at han er i tilfredsstillande stand. Dersom dette ikkje er mogleg må det etablerast minireinseanlegg t.d. av typen Biovac slik de skriv i førespurnaden. Utsleppet frå minireinseanlegget må førast til bekk med heilårs vassføring eller leidning som går til sjø. Det kan verta sett krav om etterpoleringsanlegg for å hindra eventuell slamflukt ved driftsstans.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☐ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Kommunen legg til grunn at eigedomen har godkjend avkøyringsløyve. Omsøkt tilbygg vil ikkje krevja utvida avkøyringsløyve.
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/tilpassing i

	reguleringsføresegner. Føresegn 1.7.3
Vurdering/merknad:	Planlagt tiltak har tilfredsstillande visuelle kvalitetar

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	Ingen kjende
Høgspenline	
Privatrechtslege forhold	Det må innhentast løyve til å bruka felles utsleppsleidning og leggja leidningar over privat grunn.
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	Kommunen vil tilrå at ein i denne omgang søker om å etablera tilbygg til eksisterande bustad. Kommunen vil vera positiv til å gje dispensasjon til dette. Etablering av ny bueining (fysisk delt frå eksisterande bueining) vil krevja ei anna vurdering i forhold til både arealbruk og løysing for veg, vatn og avløp. Det må søkjast om nytt/auka utsleppsløyve. Utbetring av tilkomst slik det er vist på innsend kart må inngå i søknaden. Då tilkomst og delar av garasje ligg på eigen eigedomen gbnr 1/385 som er godkjend som tilleggsareal til gbnr 1/205 tilrår vi at eigedomane vert samanføyd. Kommunen kan i vedtak setja vilkår om samanføyning.
---	--

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Atle Austegard
Kristin Ingeborg Storli Austegard

Flatøyvegen 136
Flatøyvegen 136

5918 FREKHAUG
5918 FREKHAUG

Mottakrar:

G2 Arkitekter AS

Postboks 21

5346 ÅGOTNES