



Terje Bjørge
Hesjakollen 40
5142 FYLLINGSDALEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/12228 - 20/52756

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

Dato:
28.08.2020

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 102/47 Vabø

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	Forhåndskonferanse Gbnr: 102/47
Tiltakshavar	Terje Bjørge
Ansvarleg søker	Bergeita Arkitektur AS
Møtestad	Rådhuset

Møtedato	27.8.2020
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå Kommunen: Ingrid Bjørge Pedersen Tiltakshaver: Terje Bjørge Foretak: Bergeita Arkitektur AS v/Guro Rød Alver og Ingvild Garford Bennett

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	Saka gjeld eksisterande fritidsbustad på Vabø som treng oppgradering. Det er ynskje om å tilføre eit tilbygg til fritidsbustaden og eit anneks. Tilbygg har ei storleik på om lag 65 kvm og anneks har ei storleik på om lag 21,6 kvm BRA. Grad av utnytting er satt til 5 % BRA, og eigedomen sin storleik er opplyst til å vere 2498,2 kvm.
---	---

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: <input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing 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.</p> <p>Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrensar • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginggrep <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> <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:																																
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><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 checked="" 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> <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> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" 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"/>	Luffartstilsynet	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																
<input checked="" 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"/>	Luffartstilsynet																																
<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

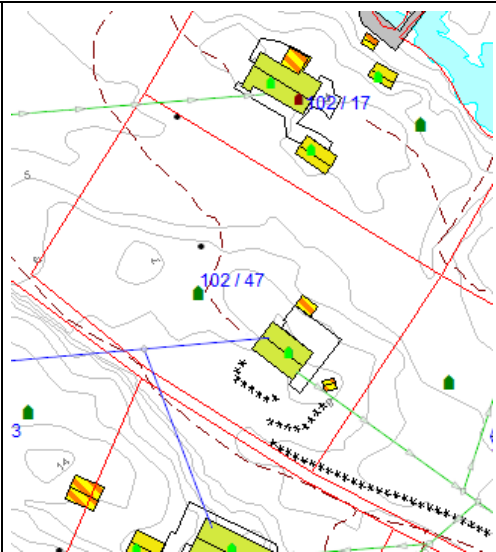
Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

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	Vabø disposisjonsplan- supplert med kommunedelplan for tidlegare Lindås
Føremål	Fritidsbustad
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input type="checkbox"/> Anna:

Dispensasjon	<p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>
	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: § 5 i Disposisjonsplan for Vabø. <p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: [fyll inn]</p> <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter:

	<input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	<p>Reguleringsplana har ikkje eiga byggjegrænse mot sjø. Dette er lagt inn i overordna plan (kommunedelplan for tidlegare Lindås). Det er difor ikkje naudsynt å søkje dispensasjon frå byggjegrænse mot sjø.</p> <p>Det går ikkje fram av innsendte dokumentasjon kva BYA ein ser for seg, og vi gjer merksem på at overordna plan har satt eit tak på 25 % BYA. Parkeringsareal på eiga tomt vert reikna med i BYA.</p> <p>Når det gjelder annekset er det opplyst å ha ei storleik på 21,6 kvm. Reguleringsplan har satt ei øvre grænse på uthus til 20 kvm. Dersom ein ikkje reduserar storleiken på annekset må søknad supplerast med søknad om dispensasjon frå § 5 i Disposisjonsplan for Vabø. Både bruksareal og bygd areal skal vere innafor de 20 kvm.</p>

Infrastruktur									
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input checked="" 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>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> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn								
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" 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:	<p>Det må dokumenterast at dagens avløpsanlegg har tilstrekkeleg storleik og tilfredsstillande renseløysing.</p>								



Vi gjer merksem på eksisterande avlaupsleidning (merka grøn i kartet). Det må sikrast tilstrekkeleg areal til vedlikehald av denne.

Dette vil også gjere seg gjeldande for vassleidning (merka blå i kartet)

Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input 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 102/6 <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	<p>Reguleringsplana skal etter ny kommunedelplan for tidlegare Lindås supplerast der den er mangelfull.</p> <p>Det ligg i overordna plan inne ei regulert byggjegrænse mot sjø som overstyrer pbl § 1-8.</p> <p>Når det gjeld grad av utnytting vert bygd areal nytta, og denne er satt til 25 %. Vidare skal samla bruksareal ikkje overstige 150 kvm.</p> <p>Dersom parkering skjer på eiga tomt vert dette reigna med i bygd areal, ikkje bruksareal.</p> <p>Planlagte tiltak har ei storleik på 125 kvm BRA, og er innafor kravet. Det er ikkje opplyst bygd areal (BYA) og dette må ligge føre ved søknad.</p>

Visuelle kvalitetar	<p>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>".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	<p>Det er krav til takvinkel mellom 15 og 25 grader. Omsøkte tiltak har ei takvinkel på 20 grader.</p> <p>Planlagte tiltak ligg fint i terrenget, der det er tatt omsyn til eksisterande nivå. Volumet er bra og skill seg ikkje ut i frå rundtliggande fritidsbustader/heilårsbustader i område.</p> <p>Begrens terrenginggrep også når det gjeld uteopphalsareal, det er ynskje om at området i liten grad skal vere opparbeida med murar og større støpte flater.</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ras <input 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	Ingen kjente verneinteressar
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>Eigedomen ligg innafor disposisjonsplan for Vabø hyttefelt. Samstundes vert denne plana supplert med krav sett i kommunedelplan for tidlegare Lindås der Disposisjonsplanen er mangelfull.</p> <p>Kommunedelplan har tallfesta grad av utnytting i områder sett av til fritidsbustad, og denne er på 25 % BYA (bygd areal). Det er også satt krav til bruksareal i overordna plan. Samla bruksareal for fritidseigedomane skal ikkje overstige 150 kvm.</p> <p>Planlagte tiltak har ei storleik på om lag 125 kvm BRA. Planlagte anneks har ei storleik på om lag 21,6 kvm. Disposisjonsplanen har satt ei øvre grense på uthus til 20 kvm. Søknad må supplerast med dispensasjon frå dette dersom ein ikkje reduserar storleik på anneks.</p> <p>Det er informert om lokalisering av røyr i grunn. Tiltakshavar hevdar dette ikkje er faktisk plassering av vassleidning, og det må sendast inn korrekt plassering av denne.</p> <p>Vidare må det sendast inn dokumentasjon på at slamavskiljar har tilstrekkeleg kapasitet.</p> <p>I dette område skal ein begrense bruk av murar og større terrenginngrep. Tiltaka skal plasserast slik at de ligg naturleg i terrenget.</p> <p>Når det gjeld søknad er det standard krav til dokumentasjon jf SAK 10 kapittel 5 som vist over, og det er krav til ansvarleg søkjar.</p>
---	--

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bergeita Arkitektur AS
Terje Bjørge

Stokkedalen 123
Hesjakollen 40

5151
5142

STRAUMSGREND
FYLLINGSDALEN