



Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Ikkje off.
§ 26 5. ledd

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/15063 - 20/59900

Saksbehandlar:
Larissa Dahl
larissa.dahl@alver.kommune.no

Dato:
25.09.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 324/88 Langeland

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: 324/88
Tiltakshavar	Bodil Haugland m.fl
Ansvarleg søker	Forum Arkitekter AS
Møtestad	TEAMS
Møtedato	25.09.2020, kl.12

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Ansvarleg s�kjar – Per Hammer -Forum arkitektur as, tiltakshavar – Arne Helge Norheim, rådgjevar Ole Martin Bolset- Plan og byggesak avd., rådgjevar Larissa Dahl – Plan og byggesak avd.
--	---


S�kjar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Forum Arkitekter as er engasjert som arkitekt og ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver.</p> <p>I disse dager er vi i ferd med å etablere en foreldreinitiativgruppe som på eget initiativ har ønske om å bygge et nytt bofellesskap på et mulig naboareal i tilknytning til bofellesskapet vi bygget for noen år siden.</p> <p>Det er et stort behov for boliger til denne gruppen beboere og erfaringene fra bofellesskapet vi allerede har bygget, er svært gode.</p> <p>Det er per i dag ikke inngått avtale om kjøp av areal/tomt, men prosessen er igangsatt. Grunneier er kjent med at ansvarlig søker ser på ulike alternativer der eiendommen 324/88 i særlig grad er av interesse.</p> <p>Alternative arealer har også vært drøftet i Alver kommune, ved planforvaltningen der Ole Martin Bolset har vært rådgiver for mulige løsninger for valg av tomt.</p> <p>Som utgangspunkt har ansvarlig søker gitt råd om å nytte byggeland som ikke krever dispensasjon fra planformål LNF. Det synes fornuftig å tilstrebe gjennomføring av et prosjekt på et areal som per i dag allerede er godkjent for bebyggelse. N�r tiltaket m�ter et svært etterlengtet behov, og tiltaket er planlagt gjennomført med finansiering som ikke omfatter offentlige investeringer, er det ønskelig at bygningsmyndigheten på et tidlig tidspunkt kan bidra med en innledende vurdering av tiltakets konsekvenser i forhold til lokal bygningslovgivning for området.</p> <p>Med inntil 7 nye beboere, fellesarealer innvendig, drifts-fasiliteter for ansatte i Alver Helse, parkering, sportsbodarealer, utearealer og tilkomst, har arkitekt vurdert at det kan være nødvendig med avvik fra generelt krav om minsteavstand på 4 meter til nabo (vegareal og eksisterende bofellesskap). Det vil også muligens være nødvendig med en søknad om dispensasjon vedr tomtutnyttelse.</p> <p>Som følge av behov for tidlig avklaring, er det ønskelig med en forhåndskonferanse selv om arkitekt ikke har utarbeidet mer enn en grovkisse. Grovkissen kan framlegges i forkant dersom dette er ønskelig, men arkitekt vil uansett kort redegjøre for løsningen i selve konferansen.</p> <p>Vi ser med fordel at rådgiver i planforvaltningen, Ole Martin Bolset gjerne deltar i konferansen for å også drøfte eventuell framdrift dersom deler av tilstøtende LNF areal må innlemmes i grunnarealet for tiltaket.</p> <p>Vi kan for øvrig ta del i en konferanse på kort varsel, og trenger ikke vente til 15. september dersom dette er mulig for kommunen.</p>
---	---


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 type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3
--------------------------	---


	<p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.</p>												
Nabotilhøve	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med 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> <p><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</p> <p><input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</p> <p><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</p>												
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 nabogrensing • Vise møneretning • Vise byggegrensing • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrengingreip <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> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>												
Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll: PRO Brannkonsept</p>												
<p>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</p> <p>Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av</p>	<table border="1"> <tr> <td><input checked="" 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 checked="" 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 checked="" 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												

søknad, vert søknaden sendt på høring 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 checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt – Kommunal. Landbruksavdelinga her
	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
	<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminne – kommunalt kulturavdelinga her med omsyn steinsmur
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland Fylkeskommune vegavdeling
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: Miljørette helseteneste ved Alver kommune- må unersøkjast nærare
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input 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	KDP Meland kommunedelplan
Føremål	<p>Område er uregulert, på gbnr 324/88 er avsett til bustad føremål, på gbnr 324/4 er avsett til LNF-føremål:</p> 

	<p>Forslag til utomhus frå søkjar:</p> 
<p>Planføresegner</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30% BYA bygd areal eller maks. samla BRA bruksareal på 400 m² inklusiv parkeringsplassar pkt.1.6.14 i KDP Meland <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: 8 m gesims, 9 m mønehøgde pkt.1.6.14 i KDP Meland <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: 15 meter frå midten av kommunal veg i uregulert område. Kan bli krav om dispensasjon frå byggjegenen mot kommunal veg <input type="checkbox"/> Frisiktsone: viktig dialog med samferdsel-, veg-, vass - og avløps avd. her <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <p>Anna: parkering frå min. 0,5 til maks.1 plass per årsverket i helseinstitusjon, pkt.1.6.9 tabell 4 i KDP Meland, 5% av p-plassar må utførmast for rørslehemma. Krav om å snu på eigen grunn pkt.1.6.10</p>
<p>Rekkjefølgjekrav</p>	
<p>Utbyggingsavtalar</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjtt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Pkt. 2.1 frå utarbeiding av reguleringsplan for område. Frå TU% ved overskriding 30% eller 400 m2 <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: veglova-kan krevje dispensasjon frå byggjegrænse mot kommunal veg avstand på under 15 m til vegmidten
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>Ved innlemming av gbnr 324/4 krevjast det dispensasjon frå planføremål LNF i tillegg til plankravet</p>

Infrastruktur							
<p>Vatn- og avløp</p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <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 checked="" 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 sækjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						

	<p>kart som er vedlegg til søknad om utsløppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>
Vurdering/merknad:	<p>Det er mogeleg med tilkopling til kommunalt vatn og avløp. Det skal sjekkast kapasitet på kommunale leidningar med samferdsel-, veg-, vass- og avløp avdelinga.</p> <p>Ved byggesøknad må det søkjast om tilkopling til kommunalt vatn og avløp til samferdsel-, veg-, vass- og avløp avdelinga her ved Arne Helgesen.</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunal veg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg- utvida bruk av avkjørsle skal søkjast til Vestland fylkeskommune</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 324/4</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre Gbnr 342/4, 324/5</p>
Vurdering/merknad:	<p>Det må søkjast om utvida bruk av avkjørsle til Vestland fylkeskommune. Privat veg rettighet over gbnr 324/4 skal avklarast i privat avtale med grunneigar.</p> <p>Kan vurderast felles tilkomst og parkering med bufellesskap på gbnr 324/129.</p>

Oppretting og endring av eiendom	
<p>Oppretting og endring av eigedom 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 tomtar som er ueigna til det føremålet eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering</p>	<p><input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:</p> <p><input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:</p>

For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	
--	--

Visuelle kvaliteter	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". <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i føresegner.
Vurdering/merknad:	Ble ettersendt utomhus til vurdering

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<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	
Høgspentline	
Privatrettslege forhold	Rettigheter for tomt, vegrett på gbnr 324/4,324/5; rett å leggje VA-leidningar. Parkering i mottatt utomhus kjem i konflikt med eigedomsgrense mot gbnr 324/75 –tiltakshavar Alver kommune med eigedomsavdelinga skal samtykke til tiltaket
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	Det må søkjast om utvida bruk av avkjørsle til Vestland fylkeskommune. Det skal søkjast om tilkopling vatn og avløp. Tiltaket krev dispensasjon frå plankravet, dispensasjon frå byggjegrense mot kommunal veg, TU% dispensasjon. Om det vert innlemma gbnr 324/4 – krev dette dispensasjon frå planføremål LNF.
---	--

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Elektronisk

Alver kommune
V/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Larissa Dahl
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Arne Helge Norheim

Gamlastøa 7

5911

ALVERSUND

Mottakarar:

Forum Arkitekter AS

Damsgårdsveien 16

5058

BERGEN