

Villanger & Sønner AS
KNARVIK
5914 ISDALSTØ

Referansar:
Dykkar:
Vår: 20/18652 - 20/80412

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

Dato:
18.12.2020

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 1/295 og 1/295 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 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	Gbnr: 1/295
Tiltakshavar	Hilde Konstanse Sudmann Stokka
Ansvarleg søker	Villanger & Sønner AS
Møtestad	TEAMS
Møtedato	18.12.2020, kl.13
Til stades i møtet frå	Tiltakshavare - Hilde Konstanse Sudmann Stokka, Johan Kåre Stokka,

kunde og kommune	Alexander Sellevold og Maya Sudmann Jakobsen, ansvarleg søkjar- Rune Kristoffersen v/ Villanger & sønner AS. Sakshandsamar Plan og byggesak avd. –Larissa Dahl
-------------------------	--

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Det skal oppførast 2 stk. Eneboliger med kjeller og hoved etasje Begge eiendommer er skrående og kjeller vil da inntilfylles på 3 sider -Hvor stort skal det bygges (høyder, bredder, areal)? Bolig på gbnr 1/294: BRA: 298m² BYA: 201m² Høyder: gesims 6,2m, møne 8,5m Største bredde: 11,2m største lengde 19,5m</p> <p>Bolig på gbnr 1/295: BRA: 268m² BYA: 202m² Høyder: gesims 6,2m, møne 8,5m Største bredde: 10,2m største lengde 19,5m Begge tiltak vil være innafor utnyttelse(1/4)med bolig og parkering</p> <p>Boliger er planlagt med tradisjonell bygningskropp, saltak, med tre kledning og takpanner Begge boliger går over to plan, men h.etg kommer innafor kravet til tilgjengelig bolig. Det planlegges garasje i u.etg samt kjøre vei til oppside med parkering ved inngangspart. -Slik vi tolker reguleringsplan for Flatøy Vest godkjent 14.06.89 krever ikkje planlagt tiltak dispensasjon. -I forhold til kommuneplan kart (Meland kommune) så er støysone tett på begge eiendommer. Men ikke i konflikt med planlagte boliger -tilkomst vil skje via etablert vei Hjelten for så etablere tilkomsvei slik som vedlagte situasjonsplan skisse viser. vil dette krevje søknad om ny avkjørsel og i tilfelle til hvilke vei myndighet?</p> <p>Vegavdelinga skal uttale seg til vegtilkomst i eigen sak.</p> <p>Søklar har vist forslag til tilkomst på følgjande måte:</p> 
---	---

Sakshandsaming


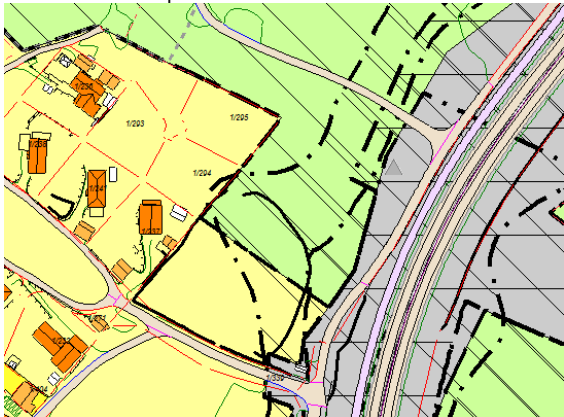
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 <input checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1
-----------------	---

Tiltaksklasse SØK	<input 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 byggegrense i plan <input 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	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 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, planløyving med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.

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:
---------------------------	---

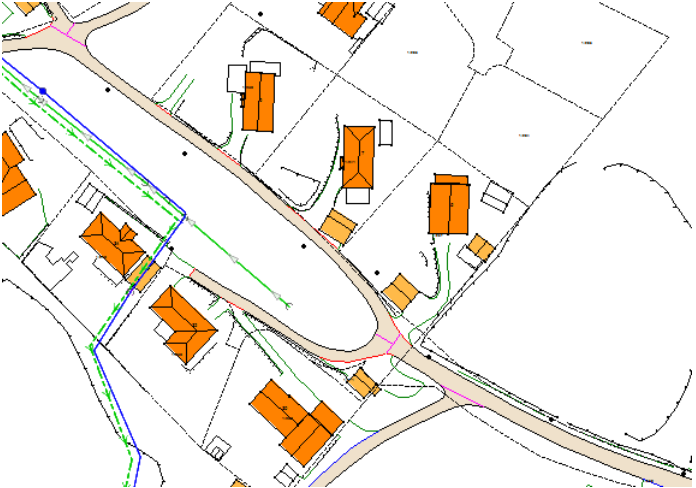
<p>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</p> <p>Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.</p>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning
	<input type="checkbox"/>	Brannvesen
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen
	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune, Statens vegvesen
	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna: fylkesmannen og fylkeskommunen sidan tiltaket inneber dispensasjon
	<p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter. Kommune skal sende saka på høyring.</p>	


Plangrunnlag													
Planstatus	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Områderegulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Uregulert</td> <td><input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter</td> <td><input type="checkbox"/> Anna</td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan	<input checked="" type="checkbox"/> Pågåande planarbeid	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Områderegulering	<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering	<input checked="" 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
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan	<input checked="" type="checkbox"/> Pågåande planarbeid												
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Områderegulering												
<input type="checkbox"/> Utbyggingsplan	<input type="checkbox"/> Detaljregulering												
<input checked="" 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	Reguleringsplan for Flatøy Vest med Salhusbru med ID nr 125619890001. Her er det plan som skal tilføyes med føresegn frå Kommunedelplan for Meland. Det pågår arbeid med KDP kommunedelplan for E39 med forslag om byggjegrænse mot Europaveg på 100 m.												
Føremål	Byggjeområde for bustadføre mål både i kommunedelplanen og reguleringsplanen.												

	<p>Reguleringsplankart: </p> <p>Kommunedelplan sitt kart: </p>
<p>Planføresegner</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: BYA maks. 25% - fotavtrykk areal samla på tomten, jf. Reguleringsplan § 7 <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: gesim-8 m, møne – 9 m jf.KDP Meland pkt.1.6.14, MEN: etasjetal maks.1,5 etasjar jf. Regul.plan § 6 <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: omsyn til støysone på gbnr 1/294. <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input checked="" type="checkbox"/> Krav til parkering: 2 p-pl. Per bustad <input checked="" type="checkbox"/> Krav til MUA(minste uteopphaldsareal): 200 m2 per bueining på over 60 m2. <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input type="checkbox"/> Anna:
<p>Rekkjefølgjekrav</p>	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:</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 grunnlagt søknad.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:
---	--

Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Tall etasjar: § 6 tillater 1,5 etasjar <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	

Infrastruktur									
Vatn- og avløp	<table border="0"> <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 type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen skal handterast.</p>  <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. Søkjar fortalte at det er dialog med E.Gripsgård om boring og tilkopling til kommunalt VA-system.</p> <table border="0"> <tr> <td><input checked="" 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 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 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 type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									
Vurdering/merknad:	Det ser slik ut at leidningar for VA skal kryssa anna manns grunn og det krev privatrettslege samtykker frå eigare Det pågår arbeid med KDP kommunedelplan for E39 med forslag om byggjegrænse mot Europaveg på 100 m.								

Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg via privat veg Hjelten <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] <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre 
Vurdering/merknad:	<p>Søklar beskriver tilkomst frå kommunalveg (vist med grått på kartet ovanfor) via privat veg Hjelten (vist med gult). Om tilkomst skal gå via privat veg skal det legges ved tilglyste avtaler med vegeigare og grunneigar. Veg kryssing av anna manns grunn kreves det samtykke.</p> <p>Det skal søkjast om om utvida bruk av eksisterande avkjørsle med to bueiningar. Søknad sendast til Vegavdelinga her.</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>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: <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: <input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:
--	--

<p>Visuelle kvalitetar</p>	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
<p>Vurdering/merknad:</p>	

Andre tilhøve	
<p>Klima –og naturtilhøve</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
<p>Verneinteressar i området</p>	
<p>Høgspenning</p>	
<p>Privatrechtslege forhold</p>	

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>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Tall etasjar. Det skal søkjast om utvida bruk av eksisterande avkjørsle med 2 bueningar. Det skal søkjast om tilkopling til VA-leidningar før igangsettingsløyve kan gis.</p>
---	---

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Alver kommune
V/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

Elektronisk
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:

Alexander Sellevold	Løypefona 54	5918	FREKHAUG
Hilde Konstanse Sudmann Stokka	Tjørnavegen 7	5918	FREKHAUG
Johan Kåre Stokka	Tjørnavegen 7	5918	FREKHAUG
Maya Sudmann Jakobsen	Løypefona 54	5918	FREKHAUG

Mottakarar:

Villanger & Sønner AS	KNARVIK	5914	ISDALSTØ
-----------------------	---------	------	----------