

Kinico AS
Vilhelm Bjerknes' vei 58A
5081 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/614 - 21/11986

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

Dato:
26.02.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 1/61 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 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: 1/61
Tiltakshavar	Ali Mekki
Ansvarleg søkjar	Kinico AS
Møtestad	TEAMS
Møtedato	26.02.2021, kl.10

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Ali Mekki- tiltakshavare, Kine Fagerheim, Nicolai Larasse v/Kinico AS- ansvarleg søkjar, Larissa Dahl- sakshandsamar byggesak
--	---

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Det er i dag en hytte som eierne Ali og Pia ønsker å gjøre om til helårsbolig. Vedlagt finner du resultatet fra skissefasen. Den gir en grov beskrivelse av de endringer som ønskes utført på hovedhuset. I tillegg vil vi bygge en biloppstillingsplass med carport og en mindre utvidelse av et anneks/lekestue som står på tomten ved siden av (gbnr 1/74). Denne tomten eies også av Ali og Pia, og de vil nå starte prosessen å søke om sammenslåing av tomtene.</p> <p>Kommentar vedr. samanføyning:</p> <p>Samanføyning kan søkjast utan ansvarleg søkjar etter Matrikkellova, liten del av tomten 1/74 ligg i LF1 (grønt område på reguleringsplankartet) men krev ikkje dispensasjon frå planføremål. Friområde biten kan ikkje reknast med i tomteutnytting og ikkje nyttast til byggjetiltak</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 type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

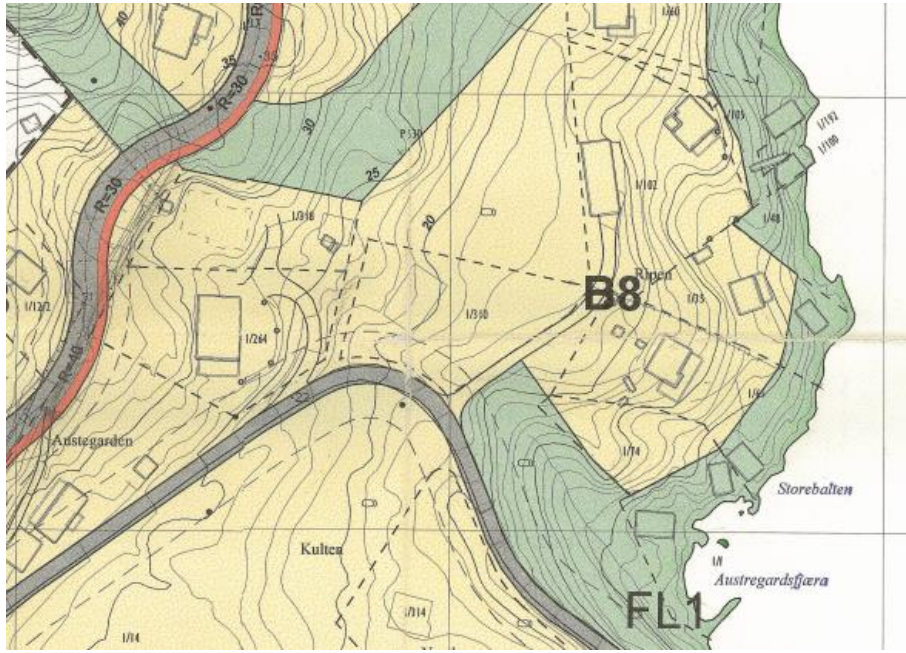
Tiltaksklasse SØK	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3 Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
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 type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd

	<p>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 • Visa avstand til nabogrense • Visa møneretning • Visa byggegrensar • Visa avstand til midtline til offentleg veg • Visa murar/terrengingrep <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 checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</p> <p><input checked="" 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 type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>																																		
<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>	<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 Miljø og tilsyn avd. Alver kommune – utviding av Utsleppsløyve</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</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> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal samferdsel-, veg, vatn og</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Miljø og tilsyn avd. Alver kommune – utviding av Utsleppsløyve	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<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 samferdsel-, veg, vatn og
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																		
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																		
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																		
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Miljø og tilsyn avd. Alver kommune – utviding av Utsleppsløyve																																		
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																		
<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 samferdsel-, veg, vatn og																																		

	avløpsavdelinga Alver
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input type="checkbox"/>	Anna

Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommunedelplan <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	Flatøy sør aust reg.plan med idnr 125619971015, KDP Meland supplerande føresegn
Føremål	<p>B8-bustad føremål</p> 
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: TU% =25% BRA maks.§3d) i reguleringsplanen og ikkje større samla bruksareal enn 400 m2 KDP Meland føresegn supplerande <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: 1 et.hus-4 m gesimshøgde, 2 et.-6,5 m gesims høgde maks. <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: 10 m frå senterline av offentleg veg §2k) <input checked="" type="checkbox"/> 2 p-plassar per buening, ekstra 1 plass ved etablering av hybel <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform:

	<input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: sjå §2-3 reguleringsplan føresegn Link til planen: https://www.nordhordlandskart.no/WebServices/generic/Media.aspx/Download?&u=de8b-4947-9cc4-e7603bbd942e
	<p>§ 3.</p> <p><u>Område for bustader</u></p> <p>a) Bustadhus kan oppførast i inntil 2 høgder.</p> <p>b) Gesimshøgda - som vert måla frå terreng til skjeringa mellom takflate og veggflate - må ikkje vera større enn 4 m for 1-etasjes hus og 6,5 m for 2-etasjes hus.</p> <p>c) Til kvar einskild bustad skal det opparbeidast parkering/garasje for til saman 2 bilar. Til evt. hybelhusvære skal det opparbeidast plass til 1 bil.</p> <p>d) TU for nye bustader må ikkje overstige 25%. TU skal reknast for kvar enkelt eigedom.</p>
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: (lim inn aktuelle rekkefølgjekrav)
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Må vurderast tal etasjar mot planføresegn <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	Må vurderast: tal etasjar mot planføresegn §3b), Gesimshøgda på maks 6,5 m evt. søke dispensasjon

Infrastruktur

Vatn- og avløp	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering </div> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Privat vatn <input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng </div> </div> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</p> <p>Privat avløp endrast frå hytte til bustad og dette krev søknad om utviding av eksisterande slamavskiljar på 2m³ for hytte til minst 4 m³ for bustad. Det skal søkjast om ny utsleppsløyve til Miljø og tilsyn avdelinga her. Anneks trenger gråvassutslepp. Egen søknad for gråvassutslepp skal sendast til Miljø og tilsyn.</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> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag </div> </div>
Vurdering/merknad:	<p>Det vart tidlegare i sak 2002001500 i Meland kommune gjeve utsleppsløyve den 29.07.02 for utslepp via slamavskiljar på 2 m³ via felles privat avløpsleidning til sjøen. Nå er det krav til større slamavskiljar for bustad på minst 4m³. Utsleppsløyve kan søkjast av tiltakshavar, men prosjektering/utføring av anlegget skal søkjast av ansvarleg føretak- røyrleggjar med ansvarsrettar. Dette kan innlemmast i byggesøknad om bruksendring.</p> <p>Tiltakshavar sier at det ble montert slamavskiljar på 4 m³. Det skal skaffast tilstandsrapport frå røyrleggjar.</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg via privat veg <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] </div> <div style="width: 45%;"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre </div> </div>
Vurdering/merknad:	<p>Det skal søkjast om utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg og ny avkøyrsløse frå privat veg. Det er krav til å snu på eigen grunn</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>	<p><input type="checkbox"/> Terrenghøva/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>
--	---

<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> <p><input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>(sett inn forhold som har vore diskutert iff. hustype, takform, utforming, omsyn til bygde omgjevnader m.m)</p> <p>Ser slik ut at bustad får 3 etasjar, dette er i strid med reguleringsplan om tal etasjar og krev dispensasjon frå §3a) må vurderast.</p>

<p style="text-align: center;">Andre tilhøve</p>	
<p>Klima –og naturtilhøve</p>	<p><input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input checked="" type="checkbox"/> Radon</p> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
<p>Verneinteresser i området</p>	

Høgspenning	
Privatrechtslege forhold	
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	Utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal veg skal søkjast til Byggesak, utsleppssøknad om utviding av utslepp til 4 m ³ slamavskiljar må søkjast til Miljø og tilsyn. Ny gråvassutslepp frå annekset må søkjast til Miljø og tilsyn. Samanføyning kan søkjast av tiltakshavar sjølv ved Kart -og oppmåling avd. her.
---	--

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:

Ali Mekki

Kalfarveien 80

5022

BERGEN

Mottakarar:

Kinico AS

Vilhelm Bjerknes' vei 58A

5081

BERGEN