

Martin Lombnes Horvli
Lars Hilles Gate 9
5008 BERGEN

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/3774 - 21/33025

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

Dato:
14.05.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 341/43 Skarpeneset

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: 341/43
Tiltakshavar	Martin Lombnes Horvli
Ansvarleg søkjar	Artec AS
Møtestad	TEAMS
Møtedato	14.05.2021, kl.13

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Martin Lombnes Horvli- tiltakshavar, Helen Horvli- tiltakshavar, Larissa Dahl- sakshandsamar Plan og byggesak Alver kommune
--	---

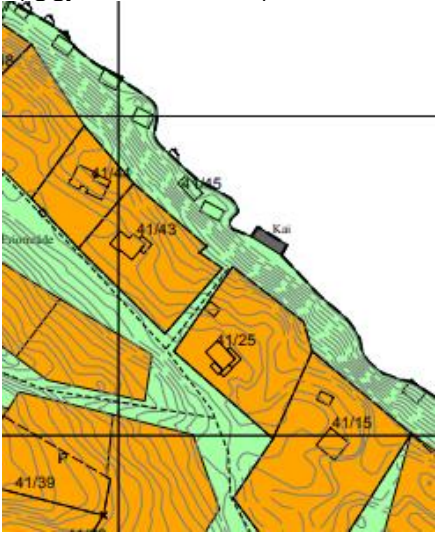
Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Om tiltaket</p> <p>Tiltakshaver, Martin Horvli og hans 3 voksne barn, kjøpte høsten 2020 hytten Furuly som ligger i Skarpenes hytteområde på Holsnøy. Familien har en sterk tilknytning til stedet og ønsker at fritidsboligen skal fungere som en samlingsplass når de er samlet på Vestlandet.</p> <p>Eksisterende hytte er preget av råte, sopp og skadedyr, et resultat som kommer av at den har stått ubrukt i over et tiår uten vedlikehold. Det søkes derfor om å rive eksisterende forfallen hytte og oppføring av ny.</p> <p>Tiltaket vil ha en grunnflate på 88,8m² og bygges på eksisterende hyttes fotavtrykk med utvidelser i alle himmelretninger. Mot øst og sør bygges det ut til eksisterende mur - 1,3 meter mot øst og 1,5 meter mot sør. Mot nord bygges det ut 1,5 meter og mot vest 1,5 meter. Det søkes også å heve mønehøyde på hoveddelen ca 0,5 meter. Se vedlagte tegninger for mer informasjon.</p> <p>Fritidsboligen vil ha saltak med et takopplett mot sør og vil kles i trepanel.</p> <p>Hyttens hovedplan vil ha et bruksareal på 76,4 m², og vil inneholde en entré, bad, kontor/soverom og en åpen stue- kjøkkenløsning. Loftet har et målbart areal på 34m² etter gjeldende beregningsregler for grad av utnytting, og inneholder 5 soverom og en bod.</p> <p>Det er ikke kjørbær vei til hytten og tilkomst skjer til fots via gangsti fra parkeringsplass sør for hyttefeltet.</p> <p>For oppvarming er det tenkt elektrisk og peis. Det vurderes også installasjon av varmepumpe.</p> <p>Vann løses ved eksisterende brønn på tomten og takvann som tillegg.</p> <p>Kloakk er planlagt løst ved Jets hyttetoalett, et vakuumtoalett som fører toalettinnholdet til en nedgravd biotank.</p> <p>Punkt det ønskes avklaringer på:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Byggehøyde 2. Takopplett 3. Saksgang og behandlingstider
---	---

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 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 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 nabogrensing • Vise møneretning • Vise byggegrensing • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrengingrep 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: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring <input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert 																
Uavhengig kontroll	<input 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	<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.</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Friluftstyresmakt - 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> </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.	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<input type="checkbox"/>	Friluftstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																
<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal Miljø og tilsyn avd.																
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																
<input type="checkbox"/>	Friluftstyresmakt - Kommunal																
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																
<input type="checkbox"/>	Havnestyresmakt - Kystverket																

vedtak etter det aktuelle lovverk.	<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 checked="" type="checkbox"/>	Anna: dispensasjonssaka sendast på høyring til Statsforvaltaren og fylkeskommune
Søklar 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	Reguleringsplan for hyttefelt Skarpenes plan id 125619870909 Og KDP Meland kommunedelplan som supplement
Føremål	Byggeområde for hytte: 
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad i KDP Meland og reknemåte: 20% BYA eller maks samla bruksareal på eigdommen på 120 m2 pkt.1.6.14 føresegn i KDP Meland

	<p>Føresegn i reguleringsplanen:</p> <p>Hyttene skal ha saltak og først opp som frittliggjande bygningar.</p> <p>Hyttene skal først opp i 1 etasje. Kommunen skal bestemme høgda på grunnmur eller pilarar. Dersom pilarane har ei høgde på 0,5 m eller meir, skal opninga i mellom kleast med bord eller på annan passende måte.</p> <p>Hyttene skal plasserast som vist på plankartet i samsvar med innmålt pel i terrenget. Pelen skal liggja innanfor hytte sine fire vegger. Mindre justeringar av hytta si plassering kan gjerast av kommunen.</p> <p>Hyttene kan først opp med ei grunnflate på inntil 90 m2, overbygd veranda medrekna.</p> <p>Eksisterande terreng og vegetasjon skal takast vare på så langt råd er.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgde: 6 meter/8 meter målt frå gjennomsnittleg planert nivå</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: går i tomtegrensen mot sjøen</p> <p><input type="checkbox"/> Frisiktsone:</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: saltak</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til takvinkel:</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anna: takopplett aukar gesimshøgde, ved gesims på over 6 m skal det søkjast om dispensasjon frå føresegn pkt.1.6.14 – gesimshøgde P-pl.- min.krav -1 plass pkt.1.6.9 tabell 4, dispensasjon frå tal etasjar regulert i planen – 1 etasje. Det ser slik ut av eitt lite bygg ligg 0 m frå nabogrense mot gbnr 341/44, det skal plasserast 1 m frå grense om bygget er under 50 m2, eller hentast samtykkje frå nabo jf. PBL §29-4 avstandskrav</p>
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	<p><input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området</p>

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Evt.: gesimshøgde, samla bruksareal 120 m2 – pkt. 1.6.14 KDP Meland Gjeldande regul.plan: tal etasjar</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p>
--	---

	<input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: rettleiing Grad av utnytting seier at mindre loft som har bruksareal mindre enn 1/3 av underliggjande etasjes bruksareal reknast med i etasjetal når det inneholder hovuddel for eksempeloverom. Då må det søkjast dispensasjon frå reguleringsplan føresegn med omsyn tal etasjar.
Vurdering/merknad:	<p>Det er streng praksis i kommune når det gjeld overskride bruksareal for hyttetomt 120 m2.</p> <p>Sakshandsamingstid for rammesøknad og for dispensasjonssøknad er 12 veker. Søknad i eitt trinn med ferdig utseppsløyve - 3 veker.</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 utseppsløyve frå Miljø og tilsyn avd. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>Foreslått løysing for kloakk via nedgravd biotank er ikkje tillate. Dette må diskuterast med Miljø og tilsyn avd. Tidlegare vart det tillat forbrenningstoalett og gråvassutslepp på hytter i dette feltet. Evt. kan det monterast slamavskiljar for svart/kloakkvatn med tømning frå båt. Det må liggje føre signert avtale om tømning med godkjent firma som Norva24, Vitek etc. i dette tilfelle.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om utseppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <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 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 checked="" 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 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:	<p>Miljø og tilsyn skal gi rettleiing vedr. utseppsløysing. Hytte kan ha gråvatn utan toalett evt.</p>								

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal 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 <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Vi vurderer at ny hytte krev ingen ny uttale vedr. utvida bruk av avkøyrsløse frå kommunal vegmynde då hytte på gbnr 341/43 finns per dags dato

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 checked="" type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: lite bygg vist på situasjonsplan er vist 0 m frå grense mot gbnr 341/44 <input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

Visuelle kvalitetar	<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 KDP føresegner i forhold til omgjevnader.
Vurdering/merknad:	Det skal lagas estetisk utgreiing med omsyn til bygde omgjevnader i hyttedefelt.

--	--

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 iverksettast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
Privatrettslege forhold	Grensen mot gbnr 341/44 er ikke kartlagt, det anbefalast grensepåvisning ved Kart- og oppmåling avd. her
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	Gesims- og mønehøgde skal kontrollerast av arkitekt/ansvarleg søkjar mot planføresegn, samla bruksareal (BRA) på eigedommen skal kontrollerast mot føresegn i planen, evt. skal det sendast søknad om dispensasjon frå føresegn. Utsleppsløyve skal vere gjeve av Miljø og tilsyn før tiltaket skal igangsettast. Det skal søkjast dispensasjon frå tal etasjar viss loft inneholder soverom.
---	---

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

Are Frøysland Grande
 Avdelingsleiar

Larissa Dahl
 Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Kopi til:

Artec AS

Damsgårdsveien 135

5160

LAKSEVÅG

Mottakarar:

Martin Lombnes Horvli

Lars Hilles Gate 9

5008

BERGEN