

Boligutvikling Vest AS
Thomas Kvalheim
Mjåtveitflaten 1A
5918 FREKHAUG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/2651 - 21/37363

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
07.06.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 239/95 Eknes ytre

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 sluttførast 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: 239/95
Tiltakshavar	Boligutvikling Vest AS
Ansvarleg søker	Norconsult AS Avd Bergen
Møtestad	Teams

Møtedato	04.06.2021, kl. 10.00, Teams
Til stades i møtet fra kunde og kommune	Waldemar Solheim – Norconsult Johan Alexander Abrahamsson – Norconsult Thomas Kvalheim – Boligutvikling vest AS Hanne Marie Evensen – Alver kommune

Søklar kom med følgende orientering om tiltaket	Opplysninger til Alver kommune ang. forhåndskonferanse gnr/gnr: 239/95 Tiltakshaver Boligutvikling Vest AS ønsker å dele tomten i 2 deler og omsøke 1 stk. enebolig på hver tomt Kort fortalt: • Tomt er regulert til boligformål på Eknes, Breivika/Kaldalen. • Gård 239, bruk 95, Alver kommune • I reguleringsplanen åpnes det for flere boenheter på samme tomten. • Vi ønsker å dele tomten til 2 boenheter. • Det er vei, vann og kloakk inn på tomten Fig.1  Viser plassering av tomten gnr/bnr: 239/95
--	---



Sakshandsaming	
Sakstype	☒ Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 ☒ Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 ☐ Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 ☐ Tiltak som vert handsama etter anna lovverk, jf. pbl. § 20-6 ☒ Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	☐ Tiltaksklasse 1 ☐ Tiltaksklasse 2 ☐ 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	☒ 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: ☐ Det er sett anna byggegrense i plan ☐ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b

	☐ 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: • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentlig veg • Vise murar/terrenginngrep 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: ☐ Fasadar og planløyising før endring ☐ Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	☐ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ 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> <tr><td>☐</td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luftfartstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Siviltforsvaret</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> </table>	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luftfartstilsynet	☐	Kulturminne – Fylkeskommunen	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Siviltforsvaret	☒	Vegstyresmakt – Kommunal	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
☐	Arbeidstilsynet																																				
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																				
☐	Brannvesen																																				
☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																				
☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																				
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																				
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																				
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																				
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																				
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																				
☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																				
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																				
☐	Luftfartstilsynet																																				
☐	Kulturminne – Fylkeskommunen																																				
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																				
☐	Siviltforsvaret																																				
☒	Vegstyresmakt – Kommunal																																				
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																				

	☐ Anna
Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
Planstatus	☐ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Reguleringsplan for Eknes del av. 239, Planid: 126315021979
Føremål	Bustad
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 30 % BYA, 400 m² BRA ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: 1 ½ etasje ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☒ Krav til møneretning/takform: saltak ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐ 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: ☒ Gjeldande reguleringsplan for følgjande føresegner: § 2 – plassering og grad av utnytting § 9 – takform
---	--

	☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Tiltakshavar meinte at det var opning i plan for at eigedomen kan frådelast, men kommunen kan ikkje sjå at det er tilfelle. Tiltakshavar vil vise til riktig føresegn ved ein eventuell søknad. Slik tiltaket er presentert krev det dispensasjon frå reguleringsføresegn som nemnt over. Dispensasjonane frå reguleringsplanen kan administrasjonen fatte utan å sende saka på uttale til andre instansar, men vedtak vil bli sendt på klagevurdering til Stastforvaltaren i Vestland.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☐ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☐ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen skal handterast. Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet. På kart som er vedlegg til søknad om tilknytting til offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn. ☐ Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre ☐ Plassering i samsvar med plangrunnlag
Vurdering/merknad:	Det er opplyst at det er veg, vatn og kloakk fram til eigedomen. Dette må dokumentast ved ein eventuell byggesøknad eller søknad om frådeling av eigedomen.

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☒ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☐ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Det er ikkje vist korleis tilkomst til eigedomen er tenkt. I førehandskonferansen opplysar tiltakshavar at dei vil følgje regulert tilkomstveg. Vegen er ikkje opparbeida og i henhold til pbl § 18-1 a), skal denne opparbeidast ved bygging på eigedomen. Innsendt kart viser at tilkomstveg til eigedomen vil gå over areal sett av til parkering for gbnr. 239/93 og 239/95. Kommunen har i førehandskonferansen påpeikt at dette må løysast før ein evt. byggesøknad eller søknad om frådeling. Vegavdeling i kommen må godkjenne tilkomstveg til eigedomen.

Oppretting og endring av eiendom	
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 For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	☒ Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: ☒ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: ☒ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:

Visuelle kvalitetar	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". ☒ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Kommunen har påpekt at ein i hovudsak ynskjer saltak.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
Privatreftslege 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	Tiltaket krev dispensasjon frå reguleringsføresegn. Tilkomst til eigedomen må avklarast før ein søker om frådeling og/eller dispensasjon for oppføring av bustad. Vegavdeling må godkjenne vegtilkomsten.
---	---

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

Hanne Marie Evensen

Avdelingsleiar

Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Boligutvikling Vest AS
Norconsult AS Avd Bergen

Mjåtveitflaten 1A
Postboks 1199 Sentrum

5918 FREKHAUG
5811 BERGEN