



Amalie Hagen Skauge
Mjåtveitstø 34
5918 FREKHAUG

Referansar:
Dykkar:
Vår: 21/1952 - 21/16577

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

Dato:
12.03.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 304/45 Leirvik

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: 304/45
Tiltakshavar	Amalie Hagen Skauge
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	TEAMS
Møtedato	12.03.2021, kl.13
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Amalie Hagen Skauge- tiltakshaver, Eirik Hausberg, Gunnar Hausberg-tiltakshavere, Larissa Dahl – sakshandsamar Plan og byggesak avd.

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Tiltakshavar vil diskutere bustadutforming, krav til estetikk i samsvar med reguleringsplanen og tidlegare praksis i kommunen for valgte bustad type på eigedommen gbnr 304/45 Leirvik. Det er ønskeleg med funkishus med flattak.</p> <p>Tiltakshavar kjem med følgjande utgreiing 10.03.21:</p> <p>. Iflg reglueringsplan skal det byggjes hus som skal ha «ei einsarta takform, og med ein samstemt farge på fasadar og listverk», men vi har observert, samt fått bekreftelse fra kommunen at det er bygd minst 2 funkishus i feltet, et i samme rekke som vår tomt, som ikke følger disse bestemmelsene fra 1999. Vi ønsker i utgangspunktet flatt tak på huset. Vi lurar derfor på hva muligheten er for at vi kan få bygge dette på vår tomt. Vi ønsker også å bygge garasje, og ser på muligheten for å få laget basseng på tomten.</p> <p>Vi har ikke landet helt på hva hus vi ønsker da vi er veldig tidlig i prosessen, men det er i denne stilen på husene vi i utgangspunktet ønsker å bygge.</p>

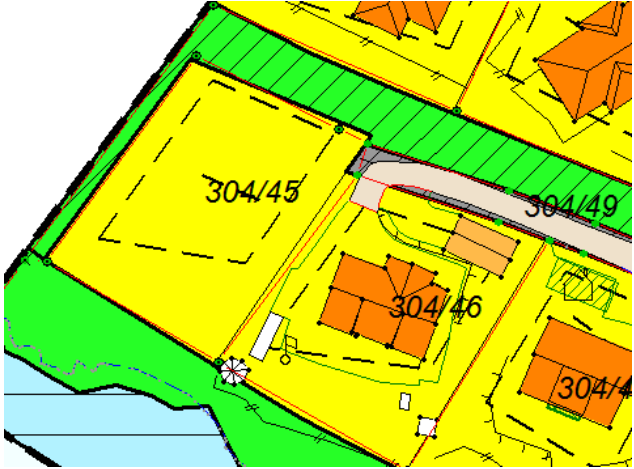
Sakshandsaming	
Sakstype	<input checked="" type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-4 <input type="checkbox"/> Tiltak som ikkje krev søknad og løyve, jf. pbl. § 20-5 <input type="checkbox"/> 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 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 offentlig veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggest 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 leggest 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 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:																																						
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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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 type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</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 type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Anna</td></tr> </table> <p>Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	<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 type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	<input type="checkbox"/>	Anna
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																						
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
<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 type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
<input type="checkbox"/>	Anna																																						

Plangrunnlag

Planstatus	<input type="checkbox"/> Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Ure gulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Reguleringsplan for Beitingen 1256-19981214 og Bebyggelsesplan for Beitingen bustadfelt nr.125619990818. KDP kommunedelplan for Meland kommer i tillegg som supplement til eldre reguleringsplanen
Føremål	Bustadføremål B-6 - byggeområde for einebustader: 
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25% bygd areal (BYA-fotavtrykk) <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: møne maks.9 m, gesims er maks. på 8,0 m, jf. KDP Meland pkt. 1.6.14 og PBL §29-4 <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: er vist på plankartet ovanfor, 1 garasje kan oppførast i strid med byggegrense, men ikkje nærare byggegrense mot sjøen jf. §2.3 i reguleringsplanen. <input checked="" type="checkbox"/> Parkering: 2 p-plassar med mogelegheit for å snu på eigen grunn <input checked="" type="checkbox"/> Krav til minste uteopphaldsareal MUA: 200 m ² i kommunedelplanen pkt.1.6.13 <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: §2 i reguleringsplan lyder: 2.1 OMRÅDE FOR EINEBUSTADER Området skal nyttast til einebustader med max . utnyttingsgrad BYA = 25 % Max byggehøgd er sett til 9,0 m målt frå terrenklinje ved veggliiv til mønekam. Innafor same gruppe, rekke, skal bygningane ha ei einsarta takform og med ein samstemt farge på fasadar og listverk. Tilsvarande krav er sett til anna materialb Det er ikkje krav om utarbeiding av bebyggelsesplan for denne resterande eigdommen, men ved innsending av byggesøknad skal det visast

	<p>følgjande:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bygningane si plassering og innbyrdes bygningshøgd. - utforming av leikeplassar og andre fellesareal samt tilkomst til tomte - krav til bygningsform, materialbruk og fargeval. - krav til forstøttningsmurar og gjerdelinjer <p>2.3 Innafor kvar av tomtene kan det først opp ei (1) garasje med max . grunnf tilsvarande l x b = 7,0x6,0 m . Garasje skal ha same takform som hovudbyg tomta. Avstand frå nabogrense til garasje skal vere min. 1 m. Tilsvarande a frå hovudveg er sett til min 3,0m, føresett at garasjen står parallelt med veg Dersom avkjørsle frå garasjen går vertikalt, eller tilnærma vertikalt på veger avstand til veg vere min 5,0 m. Max byggjehøgd er sett til 5,0 m målt frå fer opparbeidd terreng-linje ved vegglinje til mønekam.</p>
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: drift av tekniske anlegget i Beitingen vart overteke av kommune i ca. 1999 i kommunestyresak 058/99
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

<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 type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: [sett inn]</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: [fyll inn]</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
Vurdering/merknad:	Ingen dispensasjon foreløpig

Infrastruktur							
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <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 eigedommen skal handterast.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart</p>	<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"/> 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						

	<p>som er vedlegg til søknad om utsleppsløyve, 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>Merknad frå VA-avd.:</p> <p>Det ligger kommunal septikktank i enden av feltet ned mot sjøen. Der denne tomten ligger må dei ha privat pumpestasjon som pumper opp mot vegen som ligger oppom der hovedledning går. Det skal søkjast for tilkopling til kommunalt vatn og avløp av røyrleggjar i byggjesøknaden før igangsetting.</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg</p> <p><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</p>
Vurdering/merknad:	

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</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>
---	--

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

Visuelle kvalitetar	I § 29-2 i pbl. står det: " <i>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</i> ". <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Det vart godkjent to funkishus i område: på gbnr 304/35 i 2011 og 304/48 i 2002. etter vurdering kan kommune godkjenne funkishus på gbnr 304/35.

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
Verneinteressar i området	
Høgspenline	
Privatrettslege 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	Det må søkjast om tilkopling til kommunalt VA-anlegget, og må installerast privat pumpeanlegg som pumper opp mot vegen. Det var diskutert evt. basseng på eigedommen, basseng kan utformast slik at det skal ikkje reknast i bygd areal BYA, jf. Grad av utnytting.
---	---

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.

Mottakarar:

Amalie Hagen Skauge

Mjåtveitstø 34

5918

FREKHAUG