Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Referansar:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Larissa Dahl	17.12.2020
Vår: 20/18493 - 20/80146	larissa.dahl@alver.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 336/10 Ådland nordre

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: 336/10
Tiltakshavar	Tor Christian Sivertsen
Ansvarleg søkjar	Forum Arkitekter AS
Møtestad	TEAMS
Møtedato	17.12.2020, kl.14.00

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Per Hammar -ansvarleg søkjar Forum Arkitekter AS, Tiltakshavar- Tor Christian Sivertsen; sakshandsamar – Larissa Dahl, Plan og byggesak avd.

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket

Det skal oppførast et tilbygg til hytte med BYA på 52 m2, og rivast delar av hytte:

Eksisterende hytte hoveddel, har følgende avstand til sjø: 8,5 m
Endres ikke som følge av nytt tiltak.

Eksisterende anneks, har følgende avstand til sjø: 10,8 m
Annekset rives og erstatt av vinterhage. Ny avstand fra vinterhage til sjø: 9,5 m

Eksisterende BRA inkludert overbygget uteareal (utestue): 88,2 m²
Nytt tiltak / BRA utvidelse inkludert vinterhage: 71,5 m²

Tidligere oppgitt BYA inkluderer terrasser på bakkeplan.

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 offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggast ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved: ☒ Fasadar og planløysing før endring ☒ Fasadar og planløysing 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:

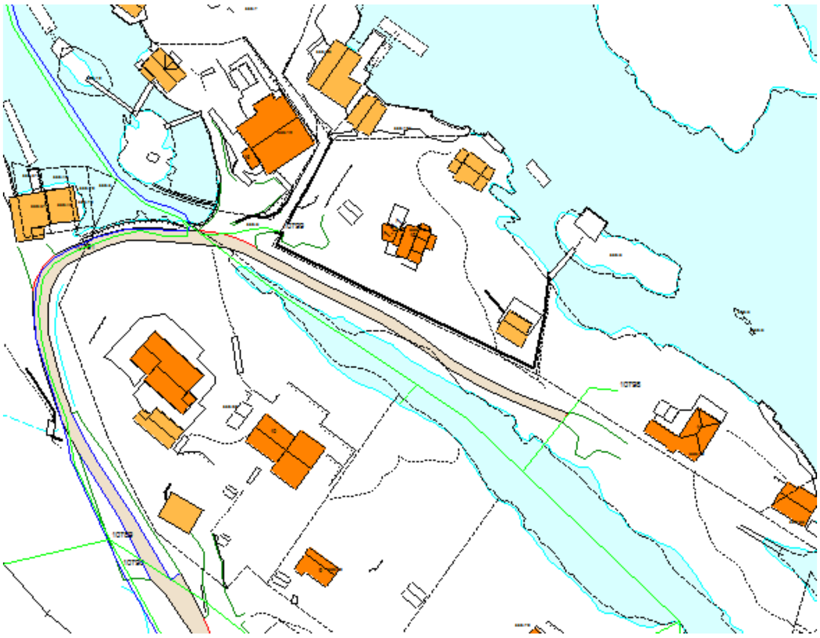
Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2 Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	☐ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forurensningsstyresmakt – Kommunal ☐ Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen ☒ 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 ☐ Sivilforsvaret ☐ Vegstyresmakt – Kommunal ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☒ Anna Fylkesmann, fylkeskommune med omsyn til byggjegrense mot sjøen, dispensasjon frå føresegn i planen Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommunedelplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☒ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Kommunedelplan KDP for Meland
Føremål	Byggjeområde, avsatt til hytte, konflikt med byggjegrense mot sjøen:

Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: maks. 20% BYA, maks. hytte storleik er BRA på 120 m2 pkt.1.6.14 i KDP Meland ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: gesimshøgd maks. 6 m, mønehøgd maks 8 m, jf. pkt.1.6.14 om hytte ☒ Byggegrense/byggelinje: vist med stipla grå lina på kartet, pkt. 1.6.2 i tillegg ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: pkt.1.6.14 Maks. BRA på 120 m2, er absolutt krav
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Byggjegrense mot sjøen og storleik pkt.1.6.14 BRA maks.120 m2

nabovarslas, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Tiltaket krev dispensasjon frå byggjegrense mot sjøen og storleik pkt.1.6.14 BRA maks.120 m2

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen 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 tilknyting til offentleg 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:	Når det skal etablerast fleire bad og soverom i tilbygget er det krav til søknad om utvida utslepp. Søknad om utslepp må sendast til avdeling for Miljø og tilsyn. Røyrleggjar må erklære ansvarsrett for PRO/UTF. Det står at hytte er kopla til kommunalt vatn og har utslepp til sjøen via felles privat slamavskiljar på 2 m3. I dag er 2 m3 er ikkje tilfredsstillande. Den må vere minst 4 m3. Det er godkjent tilkopling av hytte på gbnr 336/10,33 til kommunalt vatn via privat vassleidning i sak 422/09 den 1.10.2009: Det er søkt om tilknyting til kommunalt vassverk for hytte på gnr. 36 bnr. 10,33 på Nordre Ådland. Tilknytinga skal skje via eksisterande privat vassleidning i området, som skal knytast til det kommunale vassverket, jf. kart stempla motteke 29.09.2009. Eigedomen har godkjend utsleppsløyve, jf. vedtak DNT sak 421/09.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg via privat 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:	

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 tomta 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 kommunedelplan sine føresegner.
Vurdering/merknad:	

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	
Høgspentline	
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 skal søkjast dispensasjon frå byggjegrense mot sjøen i KDP Meland, pkt.1.6.14 storleik på 120 m2 BRA. Det skal søkjast om utvida utslepp til Miljø og tilsyn avd.

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:

Tor Christian Sivertsen	Rotvollen 8	5235	RÅDAL

Mottakarar:

Forum Arkitekter AS	Damsgårdsveien 16	5058	BERGEN