ALVER
KOMMUNE

Amalie Hagen Skauge
Mjåtveitstø 34
5918 FREKHAUG

Referansar:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar: Vår: 21/1952 - 21/16577	Larissa Dahl larissa.dahl@alver.kommune.no	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 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: 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.

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	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. Tiltakshavar kjem med følgjande utgreiing 10.03.21: . Iflg reglueringsplan skal det bygges 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 lurer 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. 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.

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 – 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 ☐ Sivilforsvaret ☐ Vegstyresmakt – Kommunal ☐ Vegstyresmakt - Statens vegvesen ☐ Anna Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag

Planstatus	☐ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Ure gulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ 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 - byggjeområde for einebustader:
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 25% bygd areal (BYA-fotavtrykk) ☒ 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 ☒ Byggegrense/byggelinje: er vist på plankartet ovanfor, 1 garasje kan oppførast i strid med byggjegrense, men ikkje nærare byggjegrense mot sjøen jf. §2.3 i reguleringsplanen. ☒ Parkering: 2 p-plassar med mogelegheit for å snu på eigen grunn ☒ Krav til minste uteopphaldsareal MUA: 200 m^2 i kommunedelplanen pkt.1.6.13 ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☒ Anna: §2 i reguleringsplan lyder: 2.1 OMRÅDE FOR EINEBUSTADER Området skal nyttast til einebustader med max . utnyttingsgrad BYA = 25 % Max byggjehøgd er sett til 9,0 m målt frå terrenglinje ved veggliv 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 eigedommen, men ved innsending av byggesøknad skal det vuisast

	følgjande: - 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 2.3 Innafor kvar av tomtene kan det førast opp ei (1) garasje med max . grunnf tilsvarande l x b = 7,0x6,0 m . Garasje skal ha same takform som hovudbyç 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 veç Dersom avkjørsle frå garasjen går vertikalt, eller tilnærma vertikalt på vegeı avstand til veg vere min 5,0 m. Max byggjehøgd er sett til 5,0 m målt frå fer opparbeidd terreng-linje ved veggliv til mønekam.
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: drift av tekniske anlegget i Beitingen vart overteke av kommune i ca. 1999 i kommunestyresak 058/99
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 kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: [sett inn] Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: [fyll inn] ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Ingen dispensasjon foreløpig

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. 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:	Merknad frå VA-avd.: 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.
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:	

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	☐ 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:

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

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:	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	☐ 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 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	Larissa Dahl
Avdelingsleiar	Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Amalie Hagen Skauge	Mjåtveitstø 34	5918	FREKHAUG