



Byggmester-Skaar AS
Pavels vei 11
5067 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8415 - 22/95835

Saksbehandlar:
Anne Lise Molvik
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:
16.12.2022

Referat frå førehandskonferanse (ny utsending med rette mottakarar) - gbnr 188/284 Gjervik 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 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.

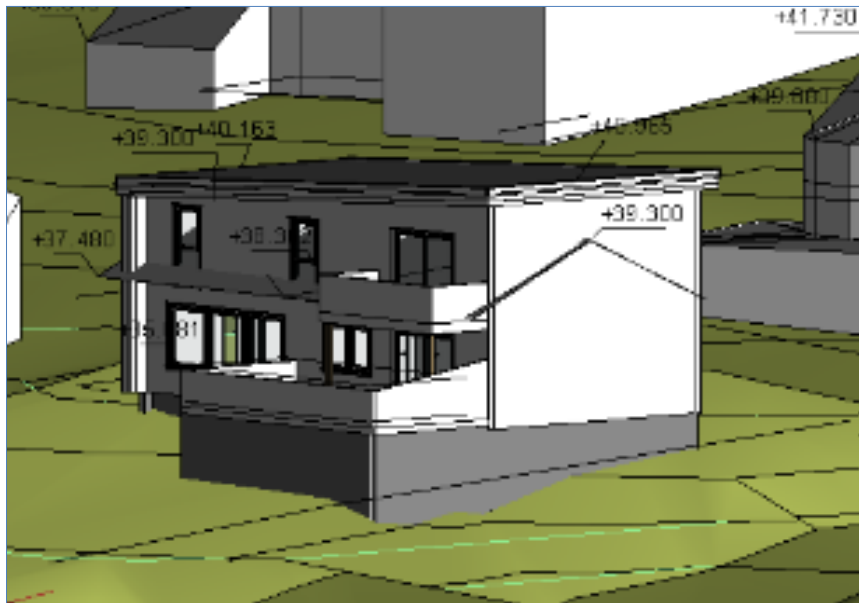
Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal slutførast i førehandskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Alver kommune si gebyrforskrift.

Tiltakshavar	Ventsislav Kosev Teodosiev
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Teams
Møtedato	12.12.2022, kl. 14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Ventsislav Teodosiev – tiltakshavar/heimelshavar Terje Skaar – Byggmester Skaar AS Ståle Jameson – Arkitekt Jameson AS Einar Aase og Anne Lise Molvik frå Plan og byggesak Alver kommune

Orientering om tiltaket

Det er i førespurnaden gjort greie for at saka gjeld påbygg på eksisterande bustad. Mottatt illustrasjon viser påbygg med pulttak.



Det går fram av kommunen sitt arkiv at bustaden er godkjend oppført i 1974. Bustaden er oppført med hovudplan, kjellarplan og saltak.

Det er oppgitt på teikningane at topp møne har lagt på kote + 39,5 moh. Påbygget vil medføra at min. gesimshøgde vil liggja på kote + 40,2 og maks. gesimshøgde på kote + 41,0 moh.

Det er opplyst i møtet at tiltaket i første omgang vil gjelda ombygging av 1. etasje og oppføring av ny etasje med bak og soverom. Det kan på seinare tidspunkt verta aktuelt å etablera eit utleigehusvære i kjellaretasjen.

Bygget sitt bygde areal vil verta uendra.

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

	<p>Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.</p>												
Nabotilhøve	<p><input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er regulert byggegrense mot nordvest slik det går fram av plankartet • Det går fram av føresegn 1 i reguleringsplanen at byggegrensa mot nabogrense er 5 meter <p><input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</p> <p><input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</p> <p><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</p>												
Situasjonsplan/ utomhusplan	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målsett med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrengingrep/uteopphaldsareal 												
Teikningar	<p>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.</p> <p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar, planløyising og snitt før endring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar, planløyising og snitt etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>												
Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>												
<p>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</p> <p>Der forholdet til anna mynde ikkje er avklart ved innsending av</p>	<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 type="checkbox"/></td> <td>Forureiningsstyresmakt – Kommunal</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/></td> <td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet												
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning												
<input type="checkbox"/>	Brannvesen												
<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal												
<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren												
<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal												

søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	<input type="checkbox"/>	Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen
	<input type="checkbox"/>	Hamnestyresmakt - 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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal Etablering av ny buening vil krevja utvida avkøyringsløyve
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	<input type="checkbox"/>	Anna
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <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	<p>Reguleringsplan for felt B, planid 1263-196701, der arealet er avsett til byggeområde for rekkehus.</p> <p>Det går fram av føresegn 4.5 i Kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen, planid 1263-201701, at reguleringsplanen gjeld med suppleringsplan/endingar av kommunedelplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.</p>
Planføresegner	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Reguleringsplanen § 2: <ul style="list-style-type: none"> • På kvar småhusparsell kan det førast opp bustadhus med inntil 2 husvære. • Det kan førast opp uthus og garasjebygg på til saman 50 m² KDP pkt 3.1.1: Maks. BRA: 400 m ² BRA. Maks BYA 30 %. <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Reguleringsplanen § 1: Bygg kan førast opp i 2 høgder. Høgd er ikkje fastsett i meter eller kotehøgd. Pbl § 29-4 vert førande. <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje:

	<ul style="list-style-type: none"> • Det er regulert byggegrense mot nordvest slik det går fram av plankartet • Det går fram av føresegn 1 i reguleringsplanen at byggegrensa mot nabogrense er 5 meter. <p><input type="checkbox"/> Frisiktsone:</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform:</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til takvinkel:</p> <p><input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna: KDP pkt. 2.6.4: 200 m² MUA per bueining KDP pkt 2.6.5: 2 parkeringsplassar per bueining.</p>
Rekkjefølgjekrav	Ingen

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjtt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, 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:</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner:</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:	Det er kommunen si vurdering at tiltaket er i tråd med plangrunnlaget ut i frå dei opplysningar som er kjend. Det vert lagt til grunn at byggehøgda er i tråd med pbl § 29-4.

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>	<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						
Vurdering/merknad:	Inga endring ved omsøkte tiltak. Eigedomen er tilknytt kommunalt						

	vass- og avløpsanlegg. Etablering av ny bueining vil krevja ny søknad om tilkopling til kommunalt VA-anlegg.
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 [sett inn] <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Inga endring dersom tal bueiningar er uendra.

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 kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering</i> ". <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Estetikk: KDP pkt. 2.7.2.
Vurdering/merknad:	Eigedommen ligg i byggfelt som er bygd ut etter ein eldre plan og i ein byggestil som speglar tida bygga vart oppført i. Utforminga av planlagt tiltak avvik frå bustadane i området. Det bør derfor leggjast ved ei estetisk utgreiing av tiltaket mht. val av hustype og takform ved innsending av søknad om løyve til tiltak.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon
Verneinteresser i området	Ingen kjende
Høgspenning	
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	Eigedommen gbnr 188/284 ligg i område som er omfatta av reguleringsplanen for Felt B. Dette er ein eldre reguleringsplan som er vidareført gjennom kommunedelplanen for Knarvik – Alversund med Alverstraumen, men der kommunedelplanen supplerer/endrar reguleringsplanen der denne ikkje har eigne bestemmelsar om temaet , jf. føresegn 4.5.
-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Det er vår førebelse vurdering at tiltaket er i tråd med plan. Då planlagt tiltak avvik frå omkringliggjande bustadar i form må det sendast inn ei estetisk utgreiing saman med søknad om løyve til tiltak.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Ventsislav Kosev Teodosiev

Haugvegen 7

5914

ISDALSTØ

Mottakarar:

Byggmester-Skaar AS

Pavels vei 11

5067

BERGEN