



Majo Eigedom AS
Lindåsvegen 154
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 20/14303 - 20/57675

Saksbehandlar:
Ingrid Bjørge Pedersen
ingrid.bjorge.pedersen@alver.kommune
.no

Dato:
22.09.2020

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 137/783 Alver

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.

Tiltak	Førenadndskonferanse Gbnr: 137/783
Tiltakshavar	Majo Eigedom AS
Ansvarleg søkjar	Majo Eigedom AS
Møtestad	Rådhuset

Møtedato	17.09.2020, kl. 14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Majo Eigedom: Magnus Helgesen og Jon Magne Solveit Gabrielli Frå kommunen: Ingrid Bjørge Pedersen

Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<ol style="list-style-type: none"> 1. Røkkjehus med totalt 5 einingar. Parkering for desse vil vere organisert i garasje i bakkant av bustadene,unnateke eining nr.5 i aust som skal ha parkering på kjellerplan. 2. Røkkjehus med 2 einingar. Garasje er planlagt med 1 plass i kjeller og de resterande 2 plassane som syna på innsendte situasjonskart.
---	--

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 checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrensing i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd

	<p>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.</p> <p>Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrensar • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrengingrep <p>uteopphaldsareal</p>
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 og planløyising før endring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløyising 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 søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.</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>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen</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 checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen	<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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																		
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																		
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																		
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																		
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Fylkesmannen																																		
<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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal																																		

<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
<input type="checkbox"/>	Anna

Søkjær 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	Mangerbua 2 plan-id 1263-200817
Føremål	Felt BB- konsentrert bustad lavblokk
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 60% BYA (bygd areal)-parkering på bakkenivå reiknast med i utnyttingsgrad. <input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: Byggehøgde skal ikkje overstige kote +35 <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Bygningar skal plasserast innanfor dei regulerte byggegrensene. Garasjar som vert plassert parallelt med veg kan stå inntil 2 meter frå føremålslinja. Det vert tillate oppført murar og parkeringsplassar utanfor angitt byggegrense inntil 1,5 meter frå føremålslinja mot veg, og desse skal visast på situasjonsplan ved innsending av byggesøknad. Støttemurar skal omsøkast. <input checked="" type="checkbox"/> Frisiktsone: Innanfor frisiktsone skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensande vegars nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjonar som kan hindre sikten er ikkje tillate. Høgstamma trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasserast i frisiktsona, dersom dei ikkje hindrar fri sikt. Parkeringsplasser kan ikkje etablerast i frisiktsone. Kommunen kan krevje at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar blir fjerna. <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: 1. Det vert tillate oppført murar og parkeringsplassar utanfor angitt byggegrense inntil 1,5 meter frå føremålslinja mot veg, og

	<p>desse skal visast på situasjonsplan ved innsending av byggesøknad. Støttemurar skal omsøkast.</p> <p>2. Bruk av støttemurar, skjeringar og fyllingar skal avgrensast. Det skal ikkje settast opp murar høgare enn 1,5 meter utan at dei vert terrassert. Terrasse/avsats skal ha minimum djupne på 1,5 meter. Kvar avsats skal beplantast for å dempe fjernverknaden av muren.</p> <p><input type="checkbox"/> Anna: f_L3 er del av uteopphaldsareal for BB.</p>
<p>Rekkjefølgjekrav</p>	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. - Før det kan gis bruksløyve for bueiningar på område BB, skal f_L3 være ferdig opparbeidd. 2. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader innanfor område BB og B5, skal kryss frå Alvermarka nord ut på fylkesveg 565 vere utbetra, ferdig opparbeidd og endeleg godkjent av Statens vegvesen. 3. Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader innanfor område BB og B5, skal strandsti vere opparbeidd frå område f_L3 og fram til plangrensa, gjennom o_FLF2. Kyststien skal knytast opp mot eksisterande sti mot Alversund, som vist i kommunedelplan for Knarvik-Alversund. 4. - Før det vert gjeve mellombels bruksløyve eller ferdigattest til nye bustader innanfor område BB og B5 skal eksisterande kryss mellom nedre og øvre Mangerbua sikrast opparbeidd med tilstrekkelege siktsonar knytt til dagens utforming av krysset. <p>Når det gjeld opparbeiding av f_L3 ber vi om at dette vert planlagt og utført på ei god og tiltalende måte. Dette arealet er ei del av uteopphaldsareala for bueiningane og skal ha gode kvalitetar etter sitt føremål. Samstundes er dette arealet godt synleg frå sjø, og vil vere ei viktig faktor for uttrykket prosjektet har sett frå sjøsida. Planlagt opparbeiding må beskrivast og visast på situasjonskart vedlagt søknaden.</p> <p>Saksnummer 14/4476-historisk saksnummer 2012/2378. Løyve til etablering avveg, vatn og avlaupsanlegg vart gjeve 15.02.2013. Mellombels bruksløyve for veg 1, veg FV1 og tilhørande VA- anlegg vart gjeve den 09.06.2016. Dette omfattar ikkje Veg FV2.1, FV 2.2 og tilhørande VA-anlegg. Stikkleidningar til bustadfelt B4 og B5</p>
<p>Utbyggingsavtalar</p>	<p><input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området</p>
<p>Dispensasjon</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande</p>

<p>Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må naboavlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>føremål/føresegner: [sett inn]</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: 4.2 - Lavblokkbebyggelse (BB) I området skal det etablerast terrassert blokkbusetnad i inntil 4 etasjar, med parkeringskjellar i tillegg. Det kan etablerast inntil 12 bueiningar innanfor området. Blokk skal terrasserast slik at det vert danna terrassar på minimum 2,5 meter på kvart horisontalplan, både i forkant og bakkant. Eventuell toppetasje kan unntakast terrassering mot terreng. Prinsippsskissa vist under skal nyttast som rettleiing knytt til utforming av bygg.</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>
<p>Vurdering/merknad:</p>	<p>I føresegn 4.2 er det syna til ei premisskisse for kva bygg ein kan opne opp for på eigedomen. Innsendte planar er ikkje i samsvar med denne og det må søkjast dispensasjon i frå føresegn 4.2. Kommunen vil vere positiv til dispensasjonen og meiner nytt forslag til bustadtype er det klart beste for den eigedomen.</p>

<p style="text-align: center;">Infrastruktur</p>							
<p>Vatn- og avløp</p>	<table data-bbox="486 1388 1141 1489"> <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>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart 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: Føresegn 5.1 Det er tillate å legge</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>rør og kablar i veggrunnen etter nærmare avtale med kommunen.</p> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>
Vurdering/merknad:	(fyll inn ift. dialog i møte)
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <p><input 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>

Visuelle kvaliteter	<p>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".</p> <p><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</p>
----------------------------	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<p><input type="checkbox"/> Ras</p> <p><input type="checkbox"/> Flom</p> <p><input type="checkbox"/> Støy</p> <p><input type="checkbox"/> Radon</p> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>
Verneinteresser 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 problemstillinger	<p>Møte omhandla føresegn 4.2 i gjeldande reguleringsplan, og hvorvidt nytt forslag til hustype er i samsvar med krava satt der.</p> <p>Det er konkludert med at det må søkjast dispensasjon i frå føresegn 4.2, men at kommunen er positiv til ei slik dispensasjon viss det omsøkte vil gi eit betre resultat enn slik som regulert. Ved søknad må det sendast inn terrengprofilar som syner plassering, skjæringar og fyllingar. Og utforming av bygningane må vurderast opp mot eksisterande bebyggelse.</p>
---	--

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

Ingrid Bjørge Pedersen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Majo Eigedom AS
Majo Eigedom AS

Lindåsvegen 154
Lindåsvegen 154

5914 ISDALSTØ
5916 ISDALSTØ