

Sveåsen AS
Strandgaten 9
5013 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/11 - 21/5139

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
28.01.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 322/247

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	Gbnr: 322/247
Tiltakshavar	Sveåsen AS
Ansvarleg søker	Ikkje avklart.
Møtestad	Teams
Møtedato	25.01.2021, kl. 09:00 -

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Christian Vik – Alver Gruppen Håkon Nesheim – Sveåsen AS Arvid Bjerkestrand – En til En Arkitekter Marianne Øverås Aasebø – En til En Arkitekter Merethe Tvedt – Alver kommune Are Frøysland Grande – Alver kommune
--	--

Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket	Tiltakshavar ynskjer å byggje ut delar av område B1 og B3 i gjeldande reguleringsplan for Mjåtveitmarka. Det aktuelle området er om lag 19 dekar og ikkje utbygd etter planen. Søkjær ynskjer i første ledd å søke om rammeløyve for bygging av infrastruktur og planering av tomter. Dei forskjellige tema er gjengjeve under. <i>Veg</i> Tiltakshavar ynskjer å undersøke moglegheiten for å justere vegtrase for å unngå store terrenginngrep. Skisse av alternativ fylgjer i førespurnad til førehandskonferansen. <i>VA-anlegg</i> Det er planlagt påkobling like nord for område B5 mot kommunal VA-anlegg. VA-anlegget vil gå vidare til område B1 og B3 og er planlagt lagt i ny vegtrase med stikkledningar til bustader. <i>Tomtestørrelse</i> Tiltakshavar ynskjer å justere tomtestørrelser. Der nokre er under minimumstørrelse i gjeldande KPA på 650 m². <i>Generelt</i> Tiltakshaver ynskjer å gjennomføre det som ei byggesak.
---	--

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 leggst 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 leggst ved: ☐ Fasadar og planløyising før endring ☐ Fasadar og planløyising 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	<table border="1"> <tr> <td>☐</td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr> <td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr> <td>☒</td><td>Brannvesen</td></tr> <tr> <td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr> <td>☐</td><td>Statsforvaltaren i Vestland</td></tr> </table>	☐	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☒	Brannvesen	☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Statsforvaltaren i Vestland
☐	Arbeidstilsynet										
☐	Direktoratet for mineralforvaltning										
☒	Brannvesen										
☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal										
☐	Statsforvaltaren i Vestland										

ved innsending av søknad, vert søknaden sendt på høyring og/eller oversendt for vedtak etter det aktuelle lovverk.	☐	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
	☐	Siviltforsvaret
	☐	Vegstyresmakt – Kommunal
	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	☐	Anna
	Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Pågåande planarbeid ☒ Reguleringsplan ☐ Områderegulering ☐ Utbyggingsplan ☐ Detaljregulering ☐ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	Reguleringsplan for Mjåtveitmarka supplerast av kommunedelplan for Meland jf. føresegn 1.1 til KDP.
Føremål	Bustad
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <i>B1a-fs: 35 % BRA</i> <i>B3-ks: 40% BRA</i> <i>B1b-fs: 35 % BRA</i>
	☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: <i>B1a-fs: 9 m</i> <i>B1b-fs: 9 m</i> <i>B3-ks: 9 m</i>
	☒ Byggegrense/byggelinje: <i>Det er byggjegrænse i gjeldande plan.</i>
	☒ Frisiktsone: <i>Det er vist avkøyring på gjelende plan.</i>
	☐ Krav til møneretning/takform:

	☐ Krav til takvinkel: ☒ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: <i>1.4.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mogeleg skånsamt. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.</i> ☐ Anna:
Rekkjefølgjekrav	Det er rekkefølgekrav under punkt 1.2. Ansvarleg søker kan ta kontakt for å avklare aktuelle rekkefølgekrav når dei er komme vidare i prosjekteringa av prosjektet.
Utbyggingsavtalar	Eventuell utarbeiding av kommunalteknisk avtale ved framtidig overtaking av infrastruktur. De kan ta kontakt med Berit Eskeland ved avdeling for avtalar og utbygging.

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: <i>Gjeldande kommunedelplan for Meland legg føringar for at tomtene skal minimum vera 650 m². Ved ynskje om mindre tomter enn det som kjem fram i overordna KPA, er det naudsynt med dispensasjon.</i> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: - <i>Det er ynskje om justering av vegtrasee</i> - <i>Det er ynskje om ein anna løysning for avkøyring for tomt 3, 5 og 6 basert på innlevert situasjonskart.</i> - <i>Det er ynskje om endring av tilkomstveg for eigedom 11 til 14.</i> - <i>Snuhammar skal etablerast på areal avsett til bustad.</i> ☐ Plan- og bygningslova: <i>Avstandskrava i plan- og bygningsloven § 29-4</i> ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter:
---	---

	☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Kommunen gjer merksam på at i høve til krav om dispensasjon er det teke atterhald om at etter kvart som prosjektet skrid framover, kan det vere naudsynt med fleire dispensasjonar enn det som blei diskutert i møtet. Ansvarleg søkjar blei oppfordra til å avklare om det er naudsynt med fleire dispensasjonar i saka. <i>Tomtestørrelse</i> Det er ei krav i gjeldande kommunedelplan for Meland kommune at minste tomteareal for einebustader er 650 m² og for tomannsbustader 1000 m² (500 m² per bueining). Gjeldande kommuneplan legg føringar for tomtestørrelse. Når det gjeld grad av utnytting, må det sjåast i samanheng med tomta og ikkje området i seg sjølv. Om ein ynskjer ein anna utnytting, er kommunens førebels vurdering basert på dokumentasjon som ligg føre, at det er i strid med overordna plan og kan ikkje handsamast som ein dispensasjon. <i>Tomt nr. 07:</i> Om det er lagt byggegrense i plan, gjeld byggegrensa. Om ikkje er det bestemmelser i lovverket som er gjeldande. <i>Snuhammar:</i> Det er planlagt snuhammar inn på område avsett til bustad. For tiltak som er i strid med gjeldande reguleringsplan, er det naudsynt med planendring eller dispensasjon. Vi anbefalar at de tek kontakt med NGIR for å sjå på løysingar for renovasjon. <i>Avfallshandtering:</i> Det må setjast av eigne areal til tømme punkt. Det er eigne krav til størrelse og det må avklarast med NGIR. Det må også takast høgde for dette i vidare arbeid. <i>Tilkomstveg til einebustad</i> Tilkomst til dei forskjellige tomtene er avklart i eksisterande reguleringsplan. Det kjem ikkje fram i søknaden bredde på vegen, møteplassar, sikt linjer m.m. Ansvarleg søkjar må avklare om det er mogleg å løyse avkøyring innanfor gjeldande plan. Det kjem også fram av gjeldande plan under punkt 1.4.1 at alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i

	størst mogleg grad takast vare på. Det kjem ikkje fram av situasjonskartet ynskja avkøyring til tomt 3, 5 eller 6.
--	--

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 tilknytning 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:	Det er planlagt påkopling like nord for område B5 mot kommunal VA-anlegg. VA-anlegget vil gå vidare til område B1 og B3 og er planlagt lagt i ny vegtrase med stikkleidningar til bustader. Ta kontakt med Alver kommune v/VVA avdelinga for nærmare avklaring.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☒ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr ☐ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	<i>Justering av vegtrasé</i> Det er ynskje om å justere eksisterande vegtrasé med eit anna alternativ. Justering av vegtrasè må fortrinnsvis avklarast ved planendring. Tilsvarende er gjort innanfor planområdet tidlegare.

	Det må også søkjast om nye avkjøringsløyve for dei tomtene som blir omfatta i og med at det er etablert avkøyring i gjeldande reguleringsplan. Det kjem ikkje fram i søknaden bredde på vegen, møteplassar, siktelinjer m.m. Det må vidare i prosjekteringa takast omsyn til at vegen blir bygd slik at uttrykingskøyrerøy og renovasjonskøyrerøy kan ta seg fram i området. Eventuelle justeringar av både vegtrasé og avkøyring må godkjennast etter veglova. Det kjem også fram av gjeldande plan under punkt 1.4.1 at alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt. Eksisterande steingardar, bakkemurar, tre og annan verdifull vegetasjon, skal i størst mogleg grad takast vare på.
--	--

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 plassering For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.	☒ Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: <i>Det er ynskja ein anna oppdeling og tomter som er under 650 m². Det er naudsynt å gjennomføre ein vurdering om det er mogleg å oppfylle kvalitetskrava i planen med ynskja inndeling.</i> ☒ Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigdommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment: <i>Sjå vurdering knytt til tomt 7.</i> ☒ Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: <i>Det er ynskja ein anna oppdeling og tomter som er under 650 m². Det er naudsynt å gjennomføre ein vurdering om det er mogleg å oppfylle kvalitetskrava i planen med ynskja inndeling.</i>

Visuelle kvaliteter	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 ikkje lagt fram teikningar som syner type bustader i førehandskonferansen og dette punktet er difor ikkje vurdert.

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	
Høgspenning	
Privatrechtslege 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 blei i møtet diskutert elvemuslingar i Mjåtveitvassdraget. Alle tiltak som påverkar naturmangfaldet skal vurderast etter naturmangfaldlova §§ 8-12. Det må gjerast ei vurdering om ei utbygging vil påverke vassdraget og det biologiske mangfaldet i elva. Frå kommunedelplanen; H560_1 Mjåtveitelva - Omsynet gjeld heile vassdraget frå Dalevatnet til utløpet i Elvavika. Vassdrag med tilhøyrande lokal, regionalt og nasjonalt viktig naturmangfald (musling særskilt). Vassdraget skal skjermast mot alle inngrep i ei 30 meter brei sone, rekna 15 m frå midten av elva. I byggeforbudssona elles, på kvar side av elva (jf desse føresegnene pkt 1.6.0), er tiltak berre tillate i tilknytning til stadbunden næring/landbruk, og då berre når tiltaket ikkje vil øydelegge føremålet med etablering av arealføremålet/omsynssona. Det kan leggjast til rette for ferdsel. Tiltaka må vere tilpassast elva og føremålet med vernet.
---	--

	<i>Tilrettelegging for ferdsel skal skje med minimale terrenginngrep</i> <i>Oppsummering</i> Gjeldande reguleringsplan tek utgangspunkt i eksisterande «tomteinndeling», avkøyring, vegtrasé m.m. Tiltakshavar sitt framlegg viser ein anna løysning enn det som er lagt opp til i gjeldande plan. Prosjektet er i prosjekteringsfasen og det er etter kommunens oppfatning fleire forhold som ikkje er avklart endå. Om ein ynskjer å søkja om tiltaka som ein rein byggesak, må ansvarleg søkjar må synleggjere at ynskja tiltak kan gjennomførast i tråd med gjeldande reguleringsplan. I det tilfellet det er naudsynt med dispensasjonar for å gjennomføre ynskja utbygging vil tiltak som strider mot KPA vera vanskeleg å få dispensasjon frå, samt at mange dispensasjonar for gjennomføring vil også vera utslagsgevande for om det kan handsamast utan å avklare tiltaka i ein planprosess. Basert på dokumentasjon som lagg føre på tidspunktet for førehandskonferanse, informasjon som kom fram i møtet er kommunens førebels vurdering er at skissert tiltak ikkje kan gjennomførast utan fleire dispensasjonar. Fleire av dispensasjonane er også i strid med gjeldande KDP.
--	---

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

Are Frøysland Grande
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:
Sveåsen AS

Strandgaten 9

5013 BERGEN