ALVER
KOMMUNE

Bonava Norge AS
Jogeir Romarheim
Minde allé 10
5063 BERGEN

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar: Vår: 21/5398 - 22/11354	Hanne Marie Evensen hanne.marie.evensen@alver.kommune.no	10.02.2022

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 185/284 Isdal

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: 185/284
Tiltakshavar	Bonava Norge AS
Ansvarleg søkjar	Opus Bergen AS
Møtestad	Teams
Møtedato	08.02.2022, kl. 1230

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Jogeir Romarheim – Bonava AS Elin Vetaas – Opus Bergen AS Einar Vatne – Knarvikmila Magnar Løvik Helge Brekke Are Frøysland Grande – Alver kommune Hanne Marie Evensen – Alver kommune

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Hva: Det er ønsket å etablere en Tuftepark langs Brekkeløypa. Om Tuftepark: En Tuftepark er et konsept for et lavterskel utendørs treningstilbud åpent for alle. Konseptet er utarbeidet som et folkehelsetilbud Parkens apparater er utviklet med fokus på å skape et folkehelsetiltak og nærmiljøanlegg med en rekke sosiale aktiverende tekniske hjelpemidler. Hvor: På grunn av omfang og behov for bearbeiding av underlaget er det ulike forslag om plassering. Det er ønskelig at Alver kommune er med å bestemme plasseringen. Kriteriene for plassering er at Tufteparken er lett tilgjengelig fra Brekkeløypa og fremstår som en supplering av friluftstilbudet langs denne. Videre er det noen overordnede hensyn til naturmangfold som skal ivaretas.

Opprinnelig plassering er ønsket på innsiden av Brekkeløypa(1). Opus har stilt spørsmål ved plassering med tange på Lonena som våtmarksområde, biologisk mangfold og flomreservoar. Alternative plasseringer (2 eller 3) er foreslått da disse allerede ligger på mer eller mindre bearbeidet terreng, det er tilstrekkelig avstand til veg, og med god synlighet. Ett fjerde alternativ kan også være en god plassering med tanke på fremtidig offentlig parkeringsplass.

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.

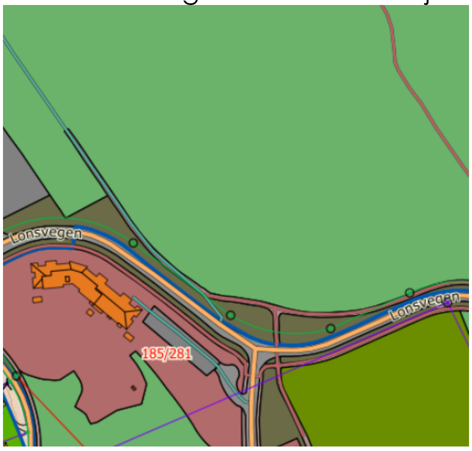
	pbl. § 29-4, med mindre: ☐ Det er sett anna byggegrense i plan ☐ Det vert søkt om dispensasjon ☐ Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b ☐ Kommunen kan godkjenne nærare plassering av garasjar, uthus og liknande mindre tiltak jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b, jf. TEK10 § 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.

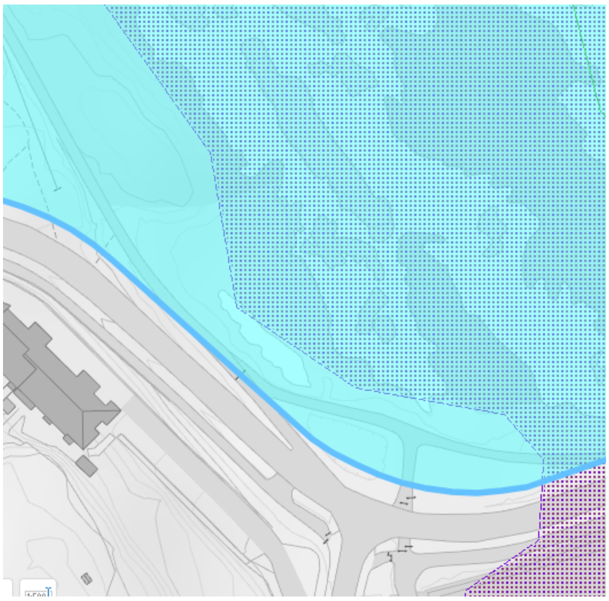
Plangrunnlag	
Planstatus	☐ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Lonena, Gnr/Bnr 185/284 m fl – id: 1263-201610
Føremål	o_GF1 – friområde, o_SVG4, o_SVG3 – annan veggrunn - grøntareal
Planføresegner	4.3 Grønstruktur (§ 12-5 nr. 3) 4.3.1 Friområde(GF1-4) Friområda skal oppretthaldast som hovudsakleg urørt naturområde. Tiltak for å fremje friluftsliv kan gjevast løyve til. Det kan etablerast enkle tilretteleggingstiltak for ålmenta si bruk av området, sti og universelt utforma gangveg i samråd med kommunen. Døme på enkle tilretteleggingstiltak kan vere enkel ballplass med grus, sand eller naturgras, universelt utforma badeplass, gapahuk, grillplass, leikeapparat, bord og benkar og enkle toalettbygg. Lista er ikkje uttømmande. Det er ikkje tillete med tiltak som kan redusere opplevingsverdiane eller hindre ferdsel for ålmenta. Type tiltak og plassering må avklarast med kommunen. *4.3.1.1* Brekkeløypa/ opparbeida turvegar skal oppretthaldast. 4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2) 4.2.1 Fellesføresegn for samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (SV, SKV, SF, SVG, SVT SGS og SPA) Prinsippa for gateutforming til den til ein kvar tid gjeldande vegnormskal liggje til grunn for utforming av situasjonsplan/byggeplan for vegane med nærliggjande gang- sykkelveg, sykkelfelt, fortau og teknisk infrastruktur. Gater, gangareal og sykkelområde skal utformast som funksjonelt og visuelt samanhengande byrom.
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman	For område 2 og 3 er det plankrav, og det må søkjast dispensasjon frå plankravet. Det kan og vere problematisk i høve plassering i sving på kommunal veg. Plassering av tiltak må ikkje vere nærmare enn 15 meter frå vegmidte på kommunal veg. Det må søkjast om dispensasjon frå byggegrense langs kommunal veg dersom ikkje kravet vert

med byggeløyve.	ivareteke. Dersom det er naudsynt med dispensasjon, er det veg avdeling i kommunen som skal handsame søknaden. Kommunal veg er vist med oransje farge: 
Vurdering/merknad:	Plassering av Tuftepark i område 1 eller 4 vurderer kommunen som å vere i samsvar med plan, og det er difor ikkje naudsynt med dispensasjon får plan. Avstand til kommunal veg må vere minimum 15 m frå vegmidte.

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:	

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☒ Flom ☐ Støy ☐ Radon

	 Område som er markert ligg innanfor flom aktsomhetsområde (atlas.nve.no) Ingen av dei nemde alternative plasseringane kjem i konflikt med flomaktsomhetsområdet.
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	Kommunen anbefaler å legge Tufteparken til område nr 1 eller 4. Kommunen vil gjere ei konkret vurdering om tiltaket kan unntas søknadsplikt, jf. byggesaksforeskrifta SAK10 § 4-1. Kommunen anbefaler å sende inn søknad med teikningar og plassering for å kunne vurdere om tiltaket kan unntas søknadsplikt. Kommunen minnar om at sjølv om eit tiltak er unntatt søknadsplikt, gjeld dei materielle krava i lova. Tiltakshavar har ansvar for at tiltaket gjennomførast i samsvar med føresegn gitt i eller i medhald av lov. Tiltakshavar er kjend med etablering av trafo i område i nærleiken av område 4. Dersom eit tiltak skal stå lenger enn 2 år vurderast tiltaket som å vere permanent, jf. pbl § 20-1, jf. 20-2. Kommunen vurderer at tiltakt som beskrevet er av permanent karakter, og anbefaler å søkje om permanent plassering. Som nemnd ovanfor så følg det av veglova § 29 andre ledd at

	er byggegrense mot kommunal veg er 15 m. Plassering av tuftepark bør avklarast med veg avdelinga i kommunen. Dette gjeld for alle alternative plasseringar (1-4). Gapahuk – plassering av gapahuk innanfor friområde (o_GF1) er i samsvar med reguleringsføresegn 4.3.1. Kommunen har i etterkant av førehandskonferansen undersøkt om gapahuk er søknadspliktig. Departementet hadde i denne samanheng ei uttale datert 27.08.2021: *Det fremgår av forarbeidene[1] til pbl. § 20-1 at bygning, konstruksjon og anlegg skal forstås vidt. Begrepene omfatter i utgangspunktet enhver fysisk innretning uavhengig av utforming og materialbruk. For eksempel omfattes tiltak som gapahuk, campingvogn, spikertelt/tretelt, flytebrygge, båtopptrekk, svømmebasseng, oppfylling, levegg, forstøtningsmur, innhegning mot veg, skilt og reklameinnretning.* Kommunen vurderer at ei gapahuk er omfatta av pbl § 20-1 a) og er dermed søknadspliktig.

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

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Bonava Norge AS	Minde allé 10	5063	BERGEN
Opus Bergen AS	Nordre Nøstekaien 1	5011	BERGEN