ALVER
KOMMUNE

Helland Gruppen Næringsbygg AS
Idrettsvegen 3
5936 MANGER

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Einar Aase	24.05.2022
Vår: 22/2495 - 22/38452	einar.aase@alver.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 137/808 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 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: 137/808
Tiltakshavar	Helland Gruppen Næringsbygg AS
Ansvarleg søkjar	Helland Utleie AS
Møtestad	Rådhuset på Frekhaug
Møtedato	24.05.2022, kl.12:15

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå kommunen: - Einar Aase - Josep Gayrbekov - Lars Ottar Sagstad Frå kunde: - Gaute Helland

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	<u>SØKNAD OM FORHÅNDSKONFERANSE</u> Galteråsen Gnr. 808 Bnr. 137 Vi ønsker ein forhåndskonferanse der vi drøfter muligheten for at Gnr.808 Bnr.137 kan kjøpe tillegges areal fra Alver Kommune Gnr.137 Bnr.743. Tiltaket: Det er ønskelig å kjøpe tillegges areal av Alver Kommune på Gnr.137 Bnr.743. Dette for og løyse parkeringsplass behovet, som vi har for og få realisert eit nytt entreprenør bygg for mindre entreprenører. Vi holder på og planlegger 18-20 mindre lager seksjoner med felles kontorløsning i 2 etg. Vi ser at arealet som grenser mot oss er lite egnet til noko sånn som det er, men kan løyse parkeringsutfordringen vår. Ber om ein tilbakemelding om tidspunkt for forhåndskonferansen. Har avklart per telefon at det i denne omgang er ynskje om å avklare byggesaksgangen ved gjennomføring av tiltak, før eventuelt kjøp av areal. Det er hovudsakleg ynskje om å avklare tilhøve ved bruk av friluftsområde som parkeringsareal. Det er informert om at det i denne runda primært gjeld det som er skildra som bygg 2 i førespurnad.

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 Det må sendast søknad om dispensasjon frå arealføremål «friluftsformål» ved etablering av parkering på dette arealet. Ved søknad om dispensasjon står ein fritt til å avklare denne isolert før ein søkjer om tiltak. Det er òg mogeleg å sende inn søknad om dispensasjon samstundes med søknad om tiltak. Alternativt må det søkjast om mindre planendring for endra bruk av friluftsområdet. For ytterlegare informasjon om dette kan dykk ta kontakt med planforvaltning@alver.kommune.no. Denne vurderinga går hovudsakleg etter pbl.§12-14. Vedlagt følgjer informasjon om mindre planendring.

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 For bygg inn til 9 meter er avstandskrav sett til 4 meter. For bygg over denne høgda er avstandskravet minst halve høgda til bygget. I innsendt situasjonskart ser det ut som om tiltak er nærmare nabogrense enn avstandskrav etter pbl.§29-4. Dersom dette blir tilfellet ved byggesak må det leggjast ved samtykkeerklæring frå nabo om godkjend plassering. Alternativt må det søkjast om dispensasjon frå avstandskrav.
Situasjonsplan/	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.

utomhusplan	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 Krav om situasjonsplan går òg direkte fram av reguleringsplan her, og følgjer av føresegn 1.2.
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

<table>
<tr><td rowspan="2">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.</td><td>

☒	Arbeidstilsynet Naudsynt der det er arbeidsplassar involvert. Kan avklare dette direkte med arbeidstilsynet. Må leggje ved dokumentasjon i byggesak.
☐	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 Nærmaste offentleg veg er kommunal
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
☒	Anna: Statsforvaltaren i Vestland for uttale i dispensasjon

</td></tr>
<tr><td>Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</td></tr>
</table>

Plangrunnlag				
Planstatus	☐ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter		☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna	
Plannamn	Reguleringsplan Galtaråsen gnr.137, planid: 1263 200903. Skal gjelde uendra, jf. kommunedelplan for Knarvik, Alversund og Alverstraumen føresegn 4.4.			
Føremål	Tiltak ligg i område N/K/I 2 – Næring/kontor/industri			
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 80% BYA. Parkeringsareal er medrekna i BYA, føresegn 2.1.3. ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Maksimal gesimshøgd er 12,5 meter frå gjennomsnittleg planert terreng. Maksimal mønehøgd er 15 meter. Maksimal mønehøgd følgjer vidare kotehøgd i plankart. Denne er vist med +77 meter for NKI2. ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:			
Rekkjefølgjekrav	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:			

	1.3 Rekkefølgje 1.3.1 Det skal utarbeidast utbyggingsavtale med Lindås kommune om bygging av anlegg for teknisk infrastruktur. 1.3.2 Det skal føreliggje godkjent VA-rammeplan før første rammesøknad i området kan godkjennast. 1.3.3 Gangveg frå fortau til gangbru (plan for rv 565 Isdalstø - Alverflaten) skal vere ferdigstilt før første rammesøknad i området kan godkjennast. 1.3.4 Tursti i området grønstruktur/turdrag skal sikrast tilkomst og overgang frå veg til terreng samtidig med opparbeiding av gang- og sykkelvegen. 1.3.5 Veg 1 med fortau skal ferdigstillast med snuhammer ved avkjørsel før utbygging kan starte i felt NKI-1 og NKI-2. Veg 1 med fortau over bnr 17 skal etablerast samtidig med tilrettelegging for utbygging av felt NKI-3 og NKI-4 1.3.6 Vegetasjonsskjerm langs veg skal vere opparbeidd i samsvar med godkjent situasjonsplan/utomhusplan før det kan gjevast midlertidig bruksløyve.

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Dersom parkering blir lagt på areal som er sett av til friluftsføremål i reguleringsplan, må det søkjast om dispensasjon frå dette arealføremålet. Syner til oppmoding om å ta sak som mindre planendring som nemnt i konferanse. For nærmare informasjon om dette kan dykk ta kontakt med planavdeling. Dersom dykk vel å gå vidare med sak som dispensasjonssøknad kan denne jamvel sendast til byggesak, så vil den bli handsama som dispensasjonssøknad. ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☒ Anna: Ser ut som om tiltak er i strid med avstand til offentleg leidningsnett ut frå vedlagt situasjonskart. Dersom tiltak er nærmare enn 4 meter må det søkjast om dispensasjon denne avstanden til avdeling for Samferdsel-, veg-, vatn-, og avløp – forvaltning. Om det er naudsynt med denne dispensasjonen er dermed avhengig av endeleg plassering av bygg.
Vurdering/merknad:	

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 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:	Spørsmål om VA vart ikkje problematisert i førehandskonferanse. Påkopling til offentleg leidningsnett må søkjast om til avdeling for samferdsel-, veg-, vatn-, og avløp – forvaltning.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg Via privat veg. Må syne ved byggesak at ein har sikra tilkomst. ☐ 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:	Krav til parkering følgjer av føresegn 2.3. Krav varierer ut frå bruk av lokale.

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. Følgjer generelt krav om plassering i tilhøve til

	omgjevnad av føresegn 2.2.

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	Førehandskonferansen tok primært føre seg spørsmål om dispensasjon frå friluftsføremål i reguleringsplan. Kommunen oppfordrar dykk på generelt grunnlag til å gjennomføre endring av gjeldande plan. Eventuelt kan ein søkja om dispensasjon.

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	Einar Aase
Avdelingsleiar	Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
Ekstern rettleiar om endring av plan gjennom forenkla prosess_1.1.2022

Mottakarar:

Helland Gruppen Næringsbygg AS	Idrettsvegen 3	5936	MANGER
Helland Utleie AS	Idrettsvegen 3	5936	MANGER