ALVER
KOMMUNE

Risholm Holding As
Henrik Jægers vei 30
5094 BERGEN

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Are Frøysland Grande	19.08.2022
Vår: 22/4672 - 22/52681	are.froysland.grande@alver.kommune.no	

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 351/19 Landsvik

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: 351/19
Tiltakshavar	Risholm Holding As
Ansvarleg søkjar	
Møtestad	Rådhuset

Møtedato	16.08.2022, kl. 13:00 – 14:00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Landsvik Eigedom AS v/Ragnar Risholm Nils Risholm Are Frøysland Grande – plan- og byggesak

Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket	Søkjar opplyser at eksisterande hestesenter som er bygd ut mellom 2009 – 2017 pr. d.d. ikkje er i drift og det er ynskje om å få ny drift på området. Det er ynskje å sjå om det er mogleg å få til innanfor Landbruk+. Det er ynskje ha aktivitet som: - Gardskafé / restaurant - Møtelokale for arrangementet som konfirmasjon og andre tilstellingar - Etablering av minigolf anlegg der luftegarden har vore - Etablere eit utvendig svømmebasseng for barn og voksne - Lage eit parkanlegg til rekreasjon og leik - Parkering for biler og bubilar Det vil fortsett vera innslag av hester, ponnier og andre dyr.

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 ☒ Statsforvaltaren i Vestland 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	Kommunedelplan for Meland 2015 - 2026			
Føremål	LNF			
Planføresegner	**3.1 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område), pbl § 11-7 nr. 5** Føremålet gjeld landbruks-, natur-, og friluftsområde med naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag, jf. pbl § 11-7 nr. 5, a). 3.1.1 Nye landbruksbygg inklusiv våningshus og bustad nr 2 skal så langt det er driftsmessig forsvarleg plasserast i tilknyting til eksisterande gardstun. Det skal takast omsyn til eksisterande tun, bygningsstruktur og drifta på garden, og vegetasjon og landskapsbilete, jf. pbl. § 11-11 nr. 1. 3.1.2 For eksisterande bebygd eigedom for bustad eller fritidsbustad kan det gjevast løyve til arealoverføring eller tilleggsareal opptil 200 m² (samla) etter pbl § 20-1 m), dersom LNF-omsyn ikkje blir sett tilsides, jf. pbl. § 11-11 nr. 2.			
Rekkjefølgjekrav	Det er ikkje rekkjefølgjekrav i gjeldande plan.			

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommuedelplan for følgjande føremål/føresegner: *Innanfor området avsett til LNF er det kun tiltak som er naudsynte tiltak for landbruk og gardsbasert næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag som er tillate.* *Kommunen gjere merksam på at veileidar T-1443 (Landbruk Pluss) er erstatta av veileidar H-2401 (Garden som ressurs).* *Under er det gjort ei vurdering av kvart føremål opp mot gjeldande arealføremål.*

	<u>Gardskafé:</u> I det tilfellet omsettinga i hovudsak er basert på sal / servering av gardens eigne produkt er det vurdert til å vera i tråd med føremålet. *<u>Møtelokale:</u> Er vurdert til å ikkje vera i tråd med LNF-føremålet.* *<u>Minigolf anlegg:</u> Er vurdert til å ikkje vera i tråd med LNF-føremålet.* *<u>Svømmebasseng:</u> Er vurder til å ikkje vera i tråd med LNF-føremålet.* *<u>Parkering for bilar og bubilar:</u> Er vurdert til å ikkje vera i tråd med LNF-føremålet. Kommunen teke atterhald om vurderinga her. Om parkering i hovudsak skjer i tilknyting til eksisterande hestesenter, vil eit tiltak som dekkar naudsynt behov for tiltaket vera i tråd med gjeldande LNF-føremål.* *<u>Parkanlegg:</u> Kommunen legg til grunn at dette er eit parkanlegg knytt til rekreasjon og leik. Tiltak som ikkje knytter seg direkte til LNF-føremålet er ikkje mogleg å oppføre utan dispensasjon.*
Vurdering/merknad:	Eigedommen er avsett til LNF-føremål og det er i hovudsak lagt til grunn i veileidar H-2401 at for at tiltaket skal falle under LNF-føremålet må tiltaket basere seg på ressursar knytt til garden. I dette konkrete tilfelle er det i hovudsak ynskje om å etablere tiltak som ikkje er i tråd med LNF-føremålet. Tiltaket vil såleis ikkje vera i tråd med føremålet i planen, og det er naudsynt med dispensasjon. I denne konkrete saka, med utgangspunkt i heimelshavars ynskje om å utvikle drifta på eigedommen, vil kommunen anbefale at dette vert gjennomført gjennom utarbeiding av ein reguleringsplan. Tiltakshavar står fritt til å forsøke tiltaket som ein dispensasjon først, men erfarings messig er denne type saker vanskeleg å få gjennom som dispensasjon. På generelt grunnlag gjere kommunen merksam på at føremålet i gjeldande plan er LNF-føremål. Etablering av campingplass, konferansesenter, restaurant osv., er i strid med overordna føremål i gjeldande plan. Ved oppstart av planarbeid som er i strid med overordna plan, lyt planinitiativet handsamast politisk. APM/Kommunestyret tek då endeleg stilling til om ein kan gå vidare med planarbeidet. I det tilfelle kommunestyret gjev positiv innstilling til å gå vidare med

	planen, er det ikkje gitt at utarbeiding av reguleringsplan for området vil gå igjennom. Dette vil det vidare planarbeidet avklare. Kommunen er i gang med rullering av kommuneplanen for Alver. Vår anbefaling er at dykk spelar inn endring av arealføremålet i arbeidet med rulleringa. Dette vil gjere det enklare å starte ein reguleringsplan prosess på området på eit seinare tidspunkt når arealføremålet i gjeldande kommuneplan er i tråd med ynskja utvikling. For å gje innspel til rullering av kommuneplanen, sjå her: https://www.alver.kommune.no/innhald/plan-bygg-og-eiendom/Plansystem_planprosess/Kommunale-planar-i-prosess/kommuneplanen-sin-arealdel/

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:	Vassforsyning og avlaup må avklarast før innsending av søknad.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg

Vurdering/merknad:	Planlagt tiltak krev løyve til utvida bruk av avkøyrsle.

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*".
Vurdering/merknad:	*I gjeldande plan er det ikkje lagt føringar for visuelle kvalitetar utover det som kjem fram i plan- og bygningslova § 29-2.*

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☒ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Tiltaket ligg under marin grense. Grunnforhold må avklarast.
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	Dei spørsmål som tiltakshavar hadde i møte er svart ut i referatet. Kommunens anbefaling; - Kommunen er i gang med rullering av kommuneplanen for Alver. Vi anbefala at dykk spelar inn endring av arealføremålet i arbeidet med rulleringa. - Etter arealføremålet er avklart i kommuneplanen anbefala vi at dykk går vidare med ein reguleringsplan av området.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:
NKF rettleiar søknad om dispensasjon

Mottakarar:

Risholm Holding As	Henrik Jægers vei 30	5094	BERGEN