



Alversund Utvikling As  
Eidsvågbakken 1  
5105 EIDSVÅG I ÅSANE

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/5474 - 22/75782

Saksbehandlar:  
Josep Gayrbekov  
josep.gayrbekov@alver.kommune.no

Dato:  
11.12.2022

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 134/480 Hilland

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.

<b>Tiltak</b>	Førehandskonferanse  Gbnr: 134/480
<b>Tiltakshavar</b>	Alversund Utvikling As
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Tyark As
<b>Møtestad</b>	Rådhuset
<b>Møtedato</b>	06.10.2022, kl. 13.15

**Til stades i møtet fra kunde og kommune**

Kunde:  
Thomas Tysseland  
Christian Fuglseth  
Adv. Vegard Nataas

Kommunen:  
Jose Gayrbekov  
Einar Aase

**Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket**

Vi ønsker å ha en dialog rundt opparbeidelse av kai|område.

- Vi ønsker å diskutere momenter knyttet til selve byggesaken
- Samt at vi ønsker å avklare følgende:

Det bør avklares med kommunen at kommunen ikke ser hindringer for at anleggseiendommen etableres.





Sakshandsaming	
<b>Sakstype</b>	<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 checked="" type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

<b>Nabotilhøve</b>	<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"> <li><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</li> <li><input type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</li> <li><input type="checkbox"/> Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b</li> <li><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</li> </ul>
<b>Situasjonsplan/ utomhusplan</b>	Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsatt med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrenser</li> <li>• Vise avstand til midtline til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrengingrep</li> </ul> uteopphaldsareal

<b>Teikningar</b>	<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> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring</li> <li><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert</li> </ul>
-------------------	---

<b>Uavhengig kontroll</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</li> <li><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</li> </ul> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>
---------------------------	--

<b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <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 – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input checked="" 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 type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Anna</td></tr> </table> <p>Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal	<input checked="" 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 type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	<input type="checkbox"/>	Anna
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																						
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																						
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																						
<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
<input checked="" 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 type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
<input type="checkbox"/>	Anna																																						

<b>Plangrunnlag</b>													
<b>Planstatus</b>	<table style="width: 100%;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kommuneplan</td> <td><input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Områderegulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Utbyggingsplan</td> <td><input type="checkbox"/> Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Omsynssoner</td> <td><input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Uregulert</td> <td><input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Lokale vedtekter</td> <td><input type="checkbox"/> Anna</td> </tr> </table>	<input 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
<input 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												

<b>Plannamn</b>	RP: Hilland Vest – felt 7 del II – 1263-200821 KDP: Knarvik, Alversund og Alverstraumen
<b>Føremål</b>	- Småbåthavn f_SH01 - Kai o_KAI01 - Parkeringsplassar o_PP3 og o_PP03 - Uthus/naust/badehus f_UN01 - Grøntstruktur GN
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: Innan IG: 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.10, 2.3.11, 2.3.12 Innan FA/MB: 2.3.8, 2.3.9 (med forbehold om feil)

<b>Vurdering/merknad:</b>	<p><b>Spørsmål stilt under førehandskonferansen:</b></p> <p>1) <b>Opprette av anleggseigedom:</b> Anleggseigedom er angitt i matrikkellova og nærmare definert i Ot.prp. nr.70 (2004-2005) pkt.17.1. Vilkkåra for anleggseigedom er at det må dreie seg om:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein bygning eller konstruksjon</li> <li>- som heilt ut ligg over eller under jordoverflata</li> <li>- konstruksjonen skal stå fram som ein sjølvstendig konstruksjon som er klart og varig skilt frå grunneigedommen den er ønskt utskilt frå. Anleggseigedom skal ikkje kunne opprettast for konstruksjon som står direkte på grunnen.</li> </ul> <p><u>Flytebrygge som eigen anleggseigedom</u> Anlegg i sjø som er fast og varig knyta til grunnen på staden skal kunne opprettast som anleggseigedomar. Det vil ikkje krevje dispensasjon så lenge det opprettast i samsvar med arealføremål.</p> <p><u>Parkeringshus og naust som eigen anleggseigedom</u> Parkeringshuset er plassert direkte på grunnen og egner seg meir for etablering som eigarseksjon framfor anleggseigedom.</p> <p>2) <b>Avklaring av omgrepet «offentleg» og «fellesareal»</b> <u>Generelt:</u> Det sikter både til eigarform og kven dei skal nyttast av.</p> <p>Eigarforma seier ikkje nokre om eigarførehalda på planleggingstidspunktet, men om kva areala det offentlege må sikre sei gjennom eigedoms- og bruksrett til å få gjennomført planen. Tilsvarande gjeld der eigarne av bestemt angitte eigedommar er forutsett å disponere eit areal i fellesskap.</p>
---------------------------	--

Kven dei skal nyttast av – Offentlege friområda skal vere tilgjengelege for ålmenta, mens fellesområda skal vere til eksklusiv bruk for eigedommar de er felles for. Betydinga av fellesareal er at dei tilliggjande eigedommane vil ha ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehald av arealet. Dei tilliggjande eigedommane bør difor vere sameigarar av fellesarealet. Opprettelse av slikt sameige må følgje reglane i sameigelova.

Kjelde:  
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/?ch=10>

#### Konkret om byggesaksprosessen:

Om nokre er regulert til offentlig eller fellesareal i reguleringsplanen har ingenting å sei i byggesaksprosessen. Bygningsetaten er opptatt byggets/konstruksjonens utforming og plassering. Det at nokre er regulert til offentlig betyr at kommunen har rett til overta denne, men om dei faktisk gjer det eller ikkje i etterkant legg bygningsetaten seg ikkje i. Dette avklarast privatrettsleg med eigedomsavdelinga i kommunen.

#### **3) Anna:**



- Skal det byggjast høg støttemur eller skal ein skal tilpasse terrenget i område som er sett av til grønatareal?

Bygningsetaten legg seg ikkje i prosjekteringa av tiltaket. Søkjar må ta ein konkret vurdering av kva som er hensiktsmessig og forsvarleg løysning av problemstillinga. Kommunen kan berre opplyse om betydning løysninga får for søknadsprosessen:

Ein støttemur i arealføremål «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» vil ikkje utløyse krav om dispensasjon.

Terrengingrep i arealføremål «grøntstruktur» vil derimot krevje dispensasjon.

- *Oljeutskilljar*

Vil krevje dispensasjon frå arealføremål «grøntstruktur»

- *Avstand til nabo*

Der tiltak plasserast nærmare enn 4m nabogrense må det innhentas samtykkje eller søkjast dispensasjon.

	<p>- Byggjegrænse mot sjø</p> <p>I reguleringsplanen er det berre angitt byggjegrænse for arealformål «bustad», ikkje for resten av planområdet. KDP supplerer der reguleringsplanen er taus jf. KDP pkt. 4.5.4 Dvs. byggjegrensene går langs sjøkanten, men kommunen vurderer det ikkje som problematisk at kaien går forbi denne. Kai og båtslepp krev ikkje disp. frå byggjegrænse mot sjø så lenge det utformast i samsvar med planen. (intensjonen var byggjegrensa den skulle følge formålsgrænse i RP)</p>

Infrastruktur									
<b>Vatn- og avløp</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input 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> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng	<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre	<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag
<input type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn								
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp								
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng								
<input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre									
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag									
<b>Vurdering/merknad:</b>	(fyll inn ift. dialog i møte)								
<b>Tilkomst</b>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Kommunal veg</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	<input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg	<input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]	<input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre			
<input type="checkbox"/> Kommunal veg									
<input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg									
<input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan									
<input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]									
<input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre									
<b>Vurdering/merknad:</b>	(fyll inn ift. dialog i møte)								

Oppretting og endring av eiendom	
<p>Oppretting og endring av eiendom 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 tomter som er ueigna til det føremålet eiendommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Terrengtilhøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment:</li> <li><input type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eiendommen (Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4) Vurderingsmoment:</li> <li><input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment:</li> </ul>

<b>Visuelle kvalitetar</b>	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "<i>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</i>".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p><i>(sett inn forhold som har vore diskutert ift. hustype, takform, utforming, omsyn til bygde omgjevander m.m)</i></p> <p>(fyll inn ift. dialog i møte)</p>

Andre tilhøve	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ras</li> <li><input type="checkbox"/> Flom</li> <li><input type="checkbox"/> Støy</li> <li><input type="checkbox"/> Radon</li> </ul> <p>Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad</p>



<b>Verneinteresser i området</b>	
<b>Høgspenning</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	
<b>Avstand til kommunalt ledningsnett</b>	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillinger</b>	
---	--

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Alver kommune  
V/Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Elektronisk  
[post@alver.kommune.no](mailto:post@alver.kommune.no)

Med vennleg helsing  
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande  
Avdelingsleiar

Josep Gayrbekov  
Rådgjevar

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Mottakarar:**

Alversund Utvikling As  
Tyark As

Eidsvågbakken 1  
Strandgaten 19

5105  
5013

EIDSVÅG I ÅSANE  
BERGEN