



Aizoon As  
Troldhaugvegen 53  
5232 PARADIS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/7912 - 22/89883

Saksbehandlar:  
Anne Lise Molvik  
anne.lise.molvik@alver.kommune.no

Dato:  
01.12.2022

## Referat frå førehandskonferanse - gbnr 99/27 Våge (Vågseidet)

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.

<b>Tiltak</b>	Mogleg endring av godkjend løyve til oppføring av service- og restaurantbygg til utleigebygg for personopphald.
<b>Tiltakshavar</b>	Aizoon As
<b>Ansvarleg sækjar</b>	Birk Advokatfirma As
<b>Møtestad</b>	Kommunehuset på Frekhaug
<b>Møtedato</b>	28.11.2022, kl. 14.00
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Hugo Stellberg frå tiltakshavar Aizoon AS Andreas Åserud Skylstad frå ansvarleg sækjar Birk Advokatfirma AS

	Einar Aase og Anne Lise Molvik frå Alver kommune/Plan og byggsak
--	--

<b>Søklar skriv følgjande i førespurnaden:</b>	<p>«I vedtak dat. 13.10.2020 ble det gitt rammeløyve for oppføring av «service- og restaurantbygg» på gnr. 99 bnr. 27. Det er senere gitt igangsettingstillatelse for hele tiltaket og bygningen er pt. nær ferdigstillelse.</p> <p>Bygningen på naboeiendommen med gnr. 99 bnr. 31 er pt. et utleiebygg til personopphold, hvor det finnes flere typer rom/leiligheter av varierende størrelser. Konseptet er etterspurt og har godt belegg. Tiltakshaver ønsker at vi sammen med kommunen ser på mulighetene for å utvide dette konseptet til hele eller deler av «service- og restaurantbygget» på gnr. 99 bnr. 27. Altså er tanken at hele eller deler av bygningen ønskes endret innvendig med små og større rom/leiligheter til beboelse i likhet med nabobygningen.</p> <p>Slik vi oppfatter det, vil det da enten være behov for endring av gitt tillatelse, eller ny søknad om bruksendring.»</p> <p>Innsend skisse viser 15 rom og studioleiligheter, samt felles aktivitetsrom og garderobe/vaskerom. Det er ønske om å etablere kokemoglegheit i alle romma.</p> <p>Utleigekontraktane vil ha ulike lengd, frå minimum 1 måned og både tidsbestemt og utan sluttdato, men då med oppseiingstid.</p> <p>Det er vidare opplyst i møtet at bygg på naboeigedomen gbnr 99/31, som også er knytt til den tidlegare hoteldrifta, allereie er tatt i bruk på denne måten. Bygget har 26 rom/studioleiligheter.</p> <p>Det er ikkje planlagt å starta opp igjen hoteldrifta ved anlegget.</p>
--	---

<b>Sakshandsaming</b>	
<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
	Planlagt tiltak krev at det vert send inn ny søknad om løyve til tiltak.

<b>Tiltaksklasse SØK</b>	<input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> 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.
<b>Nabotilhøve</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Naboar og tverrbuar skal ha varsel i samsvar med

	<p>naboliste og situasjonskart, jf. pbl. § 21-3.</p> <p>Tiltaket skal vera plassert minimum 4 meter frå eigedomsgrensa, jf. pbl. § 29-4, med mindre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon</li> <li><input checked="" 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>	<p>Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld.</p> <p>Krav til innhald er til dømes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Målsett med ytre mål</li> <li>• Vise avstand til nabogrense</li> <li>• Vise møneretning</li> <li>• Vise byggegrenser</li> <li>• Vise avstand til midtlinje til offentleg veg</li> <li>• Vise murar/terrenginngrep/uteoppfallsareal</li> </ul>																										
<b>Teikningar</b>	<p>Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløysing 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 planløysing før endring</li> <li><input type="checkbox"/> Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert</li> </ul>																										
<b>Uavhengig kontroll</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" 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>																										
<p><b>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</b></p> <p>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.</p>	<table border="1"> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Brannvesen for uttale/avklaring av brannvassdekning</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved behov for utvida utsleppsløyve</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input 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> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvesen for uttale/avklaring av brannvassdekning	<input checked="" type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved behov for utvida utsleppsløyve	<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																										
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																										
<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvesen for uttale/avklaring av brannvassdekning																										
<input checked="" type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved behov for utvida utsleppsløyve																										
<input type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren																										
<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal																										
<input 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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Ved behov for utvida avkøyringsløyve
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Nødvendig avklaring i forhold til sikringssona for industrivatn må gjerast med kommune si avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning. Søknad om dispensasjon vil verta oversend Statsforvaltaren i Vestland for uttale
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
<b>Planstatus</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input 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>	Eigedomen ligg i uregulert område innanfor det som i kommunedelplanen for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden sin arealdel er definert som byggeområde for næring.  Tiltaket ligg innanfor sikringssona knytt til nedslagsfelt industrivatn, H_190.
<b>Planføresegner</b>	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: Føresegn 1.4: Byggegrensa mot fylkesveg 5466 er 15 meter og mot fylkesveg 57 50 meter. <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:  <input checked="" type="checkbox"/> Anna: § 1.1 Krav om utarbeiding av reguleringsplan § 1.12: Parkering – 0,5 – 1 plass per hybel § 2.5 Krav til uteopphaldsareal

<b>Dispensasjon</b>	Dette tiltaket krev dispensasjon frå:
Dispensasjon krev	<input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner:

<p>grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Arealføremålet næring Føresegn 1.1: Plankrav</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: § 29-4 Plassering av nytt bygg med avstand mindre enn 4 meter til nabogrense krev at det vert innhenta samtykke frå eigar av tilgrensande eigedom, eller at det vert søkt om dispensasjon frå avstandsreglane i pbl § 29-4.</li> <li><input type="checkbox"/> Forskrifter:</li> <li><input type="checkbox"/> Vedtekter:</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Anna: I den grad det skal etablerast nye tiltak innanfor byggegrensa mot fylkesveg, må det søkjast om dispensasjon.</li> </ul>
<p><b>Vurdering/merknad:</b></p>	<p>Det er kommunen si vurdering at planlagt tiltak er eit bustadprosjekt. Tiltaket vil ikkje vera i samsvar med arealføremålet næring. Det må derfor søkjast om dispensasjon frå arealføremålet og det generelle kravet om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 1.1.</p> <p>Føresegner for parkering og uteopphaldsareal mm for bustadar vil vera førande for behandling av søknaden.</p>

<p style="text-align: center;"><b>Infrastruktur</b></p>			
<p><b>Vatn- og avløp</b></p>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</li> <li><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</li> <li><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</li> </ul> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Privat vatn</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp</li> <li><input type="checkbox"/> Terreng</li> </ul> </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> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</li> <li><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</li> <li><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</li> <li><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Privat vatn</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp</li> <li><input type="checkbox"/> Terreng</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</li> <li><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</li> <li><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Privat vatn</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp</li> <li><input type="checkbox"/> Terreng</li> </ul>		
<p><b>Vurdering/merknad:</b></p>	<p>Det går fram av føresegn 1.7 at i byggeområda skal infrastruktur for veg, vatn og avløp sjåast i samanheng med eksisterande og framtidig utbygging i området slik at det vert etablert gode og heilskaplege løysingar. Der kommunen finn det nødvendig skal det utarbeidast felles planar for slik infrastruktur.</p> <p>Det er gjeve utsleppsløyve i vedtak datert 02.08.2016 i sak 15/3781 for inntil 70 pe. Det må opplysast kor mange pe tiltaket genererer.</p>		

	<p>Dersom utslippet sin storleik er større enn 70 pe må det søkjast om utvida utsløppsløyve.</p> <p>Det er gjeve løyve til tilknytning til kommunalt vassverk den 17.03.2020 i sak 15/3781. Det må avklarast med Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning om det er nødvendig å søkja om nytt/utvida tilkopplingsløyve til off. vatn.</p> <p>Det må dokumenterast tilstrekkeleg brannvassdekning.</p>
<b>Tilkomst</b>	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Kommunal veg</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fylkesveg 5466</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</li>   <li><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	Det må søkjast om utvida bruk av avkøyrsla til fylkesveg 5466.

<b>Visuelle kvaliteter</b>	<p>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".</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	

<b>Andre tilhøve</b>	
<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 checked="" type="checkbox"/> Støy</li> <li><input type="checkbox"/> Radon</li> </ul> <p>Eigedomen ligg delvis i gul støyzone.</p>
<b>Verneinteresser i området</b>	Fjellangervågen ligg innanfor den marine verneplanen for Lurefjorden og Lindåsosane. Eige løyve etter verneforskrifta kan vera nødvendig ved t.d. behov for endringar i gift utsløppsløyve. Sjøområdet er i tillegg eit svært viktig friluftsområde.
<b>Høgspenline</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	

<b>Avstand til kommunalt leidningsnett</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>	<p>Det er kommunen si vurdering at planlagt tiltak er eit nytt tiltak som krev innsending av ny søknad om løyve. Tiltaket må vurderast som eit bustadprosjekt og vil derfor ikkje vera i samsvar med arealføremålet næring. Det må søkjast om dispensasjon frå både arealføremål og kravet om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 1.1.</p> <p>Føresegnene for bustad vil vera retningsgjevande for tiltaket.</p> <p>Tiltakshavar si hotelldrift har vore delt på to eigedomar der restaurant- og servicebygget har lagt på gbnr 99/27 og utleigeromma har lagt i bygg på naboeigedomen gbnr 99/31. Det er i byggesak om gjenoppføring av restaurant- og servicebygget, jf. arkivsak 20/13025, sett krav om samanføyning av eigedomane.</p> <p>Ny bruk av del av hotellet som ligg på gbnr 99/31 frå hotell til utleige av rom til bustadføremål vil krevja søknad og løyve.</p>
---	---

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

Anne Lise Molvik  
Rådgjevar

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

**Mottakarar:**

Aizoon As  
Birk Advokatfirma As

Troldhaugvegen 53  
Strandkaien 2A

5232 PARADIS  
5013 BERGEN