



Nordhordland Og Gulen Iks  
Lindåsvegen 1260  
5956 HUNDEVIN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 23/1263 - 23/12870

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

Dato:  
02.03.2023

## Referat frå førehandskonferanse - gbnr 177/36 Neset

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.

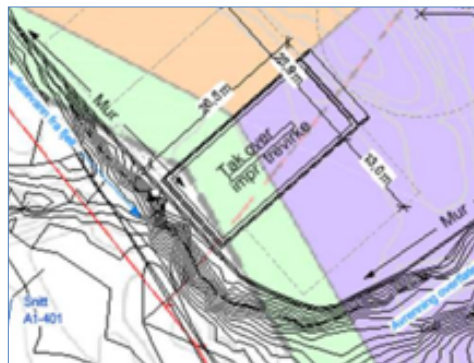
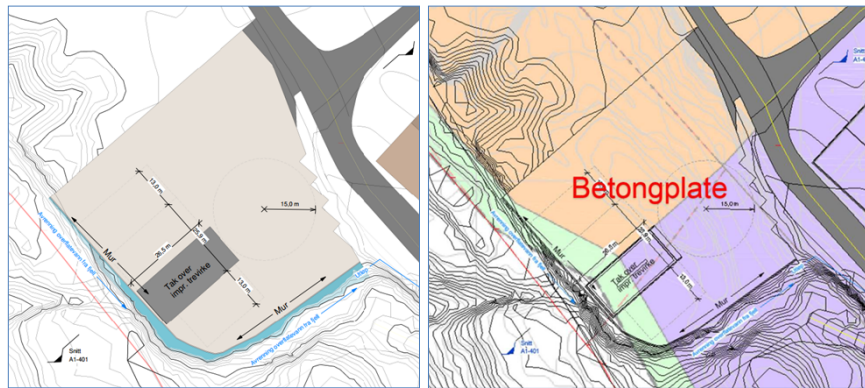
Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Alver kommune si gebyrforskrift.

<b>Tiltak</b>	Bygning for lagring av impregnerert trevirke
<b>Tiltakshavar</b>	Nordhordland Og Gulen Iks
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As
<b>Møtestad</b>	Kommunehuset på Frekhaug
<b>Møtedato</b>	23.02.2023, kl. 13.00
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Bent Ove Karlsen, prosjektleiar NGIR Ole Henry Olsen, driftssjef NGIR Pål Jøran Carlsen og Mette Kyed Thorson frå Arkitektkontoret Børtveit og Carlsen AS Ingrid Bjørge Pedersen og Anne Lise Molvik frå Plan og byggesak

**Søklar kom med  
følgjande orientering  
om tiltaket**

Saka gjeld oppføring av bygg for lagring av impregnerert trevirke på eksisterande betongplate som er godkjend etablert i vedtak datert 24.08.2018 i arkivsak 18/2076. Betongplata er ferdigstilt med ferdigattest.

Bygget er eit kaldt uisolert bygg som skal hindra at stoff frå impregneringa vert blanda med overflatevatn/regnvatn. Regnvatn frå sør skal leiast utanom betongplata ved hjelp av mur langs kanten og førast mot aust, medan forureina vatn frå betongplata skal leiast mot nordvest for kontrollert handtering.



Av plankartet ser vi at allereie etablert betongplate er plassert i strid med reguleringsplanen sitt plankart. Ein mindre del av betongplata er også plassert utanfor regulert område.

Tiltakshavar ønskjer å plassera bygget slik vist på situasjonsplanen då dette har betydning for utnytting av arealet og vil sikra nødvendig manøvreringsareal for maskiner og utstyr.

**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>Tiltaksklasse SØK</b>	<input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 2 <input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 3  Kommunen godkjenner tiltaksklasse etter forslag frå søker. 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 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 checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan, jf. føresegn 1.1.1</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>• Målsett 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/uteopphaldsareal</li> </ul>
------------------------------------	---

<b>Teikningar</b>	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyning med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.  Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyning før endring</li> <li><input type="checkbox"/> Fasadar og planløyning etter endring, der endringar er tydeleg markert</li> </ul>
-------------------	--

<b>Uavhengig kontroll</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 <input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3. Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:
---------------------------	---



<b>Planføresegner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 3.2.8: U-grad innanfor BN2 er 20 % BYA</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: 3.2.3: Maks byggehøgd er gitt ved kote +45 3.2.6: Maks byggehøgd er 18 meter</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: 1.1.1: Nye bygg skal plasserast innafor føremålsgrensa.</li> <li><input type="checkbox"/> Frisiktsone:</li> <li><input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform:</li> <li><input type="checkbox"/> Krav til takvinkel:</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: 1.2.1: Tiltak skal underordnast landskapet 1.2.2: Terrenjinggrep skal gjerast skånsamt. (Arealet er allereie sprengt ut og plate støypt)</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Anna: 1.3 Støy. Det skal dokumenterast korleis ein skal oppnå nivå under gjeldande grenseverdier. Innandørs og utandørs, samt i bygg og anleggsperioden. T-1442  1.5.1: Samla situasjonsplan over BN2  1.6.1: Prinsipp om universell utforming.  5.1.1 GV1 er areal avsett til vegetasjonsskjerm  5.1.2: Eksisterande vegetasjon skal bevarast, og om nødvendig skal ny stadeigen vegetasjon plantast</li> </ul>
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan: 2.1 Reinseanlegg innanfor BRE skal vera ferdig opparbeid før nytt deponiareal kan nyttast. 2.2 Vegetasjonsskjerm og gjerde skal vera etablert før nytt deponiareal kan nyttast.  Legg til grunn at rekkjefølgjekravene ikkje er relevante for dette tiltaket.

<b>Dispensasjon</b>  Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Gjeldande kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plankravet i føresegn 1.1 for del av tiltaket som er plassert utanfor reguleringsplanen</li> </ul> </li> </ul> Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål:
---	--

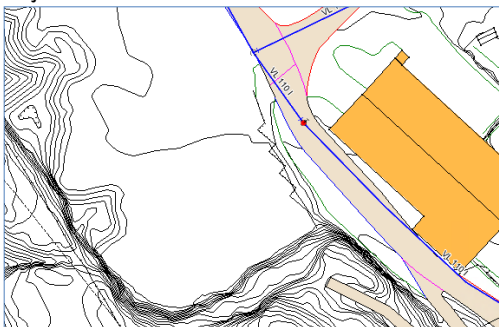
særskilt eller saman med byggeløyve.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arealføremålet vegetasjonsskjerm GV1</li> <li>• Maks kotehøgd i føresegn 3.2.3</li> </ul> <p> <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:  <input type="checkbox"/> Forskrifter:  <input type="checkbox"/> Vedtekter:  <input type="checkbox"/> Anna: </p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Planlagt plassering av bygg og del av eksisterande godkjend betongplate er plassert i strid med gjeldande reguleringsplan og delvis utanfor regulert område. Det er kommunen si vurdering at dette forhold må rettast. Vi tilrår derfor at det vert søkt om endring av reguleringsplanen slik at tiltaket vert plassert i samsvar med plan.</p> <p>Etter gjennomført førehandskonferanse har vi vore i kontakt med kommunen si planforvaltning om saka. Tilbakemeldinga deira er at ein kan vurdere å behandla dette som ei mindre endring av planen sjølv om plangrensa vil verta justert. Ein legg då til grunn at tiltaket er i tråd med arealføremålet i kommunedelplanen, at vegetasjonsbeltet, i eksisterande breidde, kan forskyvast ut i ny plangrense og at bygget etter dette vert plassert innanfor arealføremålet næring.</p> <p>Planlagt bygg er i tråd med bestemmelsen om maksimal byggehøgd i føresegn 3.2.6, men høgare enn maksimal kotehøgd gitt i føresegn 3.2.3. Ein bør vurdere om det er mogleg å endra bygget si utforming i tråd med reguleringsplanen, evt slik at avviket blir mindre. Viss det er nødvendig å føra opp bygg med kotehøgd i strid med planen bør ein sjå på om det er mogleg å endra føresegn 3.2.3 for del av BN2 gjennom ei eventuell endring av reguleringsplanen.</p> <p>Vi gjer merksam på at ein planprosess med mindre endring av planen vil kunne behandlast raskare enn ein søknad om dispensasjon.</p> <p>Ytterlegare spørsmål til planprosess kan rettast til <a href="mailto:planforvaltning@alver.kommune.no">planforvaltning@alver.kommune.no</a>.</p> <p>Dersom ein ikkje ønskjer å gå vidare med reguleringsendring og heller vil søkja om dispensasjon, tilrår vi at de avklarar dispensasjonsspørsmålet i eiga sak.</p>

Infrastruktur							
<b>Vatn- og avløp</b>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%; border: none;"><input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td style="border: none;"><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <p>Privat avløp krev søknad om utsleppsløyve dersom dette ikkje ligg føre. Ved privat vatn må søkjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Privat vatn						
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						

	<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>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Det er opplyst i møtet det ikkje skal førast vatn og avløp inn i bygget. Det skal etablerast kum inne i bygget for oppsamling av regnvatn.</p> <p>Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast.</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/Europaveg</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</li> <li><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr</li> <li><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</li> </ul>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Tilkomst til offentleg veg (FV 57) føl av reguleringsplanen. Tiltaket generer inga auke eller endra bruk.</p>

<b>Visuelle kvalitetar</b>	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvalitetar 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 checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner, § 1.2.</li> </ul>
----------------------------	---

<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>Eigne bestemmelsar om støy i reguleringsplanen, sjå over. Departementet si retningslinje for støy i arealplanlegginga, T-1442/2012, skal følgjast.</p>
<b>Verneinteresser i området</b>	<p>Sjøområdet er omfatta av den marine verneplanen for Lurefjorden og Lindåsosane. Sjøområdet vert ikkje berørt av tiltaket.</p>

	Det er elles registrert havørn i eit område vest og sør for anlegget, samt nokre enkeltregistreringar av andre fuglar innafor det regulerte området.
<b>Høgspenline</b>	Det går ei høgspenline gjennom området, jf. faresone 370. Planlagt tiltak vil ikkje koma i konflikt med denne.
<b>Privatretslege forhold</b>	
<b>Avstand til kommunalt leidningsnett</b>	<p>Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.</p> <p>Det går offentlig vassleidning gjennom området. Tiltaket kjem ikkje i konflikt med denne.</p> 

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	<p>Forhold knytt til byggehøgda gitt ved kotehøgda vart diverre ikkje tatt opp i førehandskonferansen, men er lagt inn i referatet. Vi beklagar at dette ikkje kom med i møtet. Ta kontakt med saksbehandlar dersom det er behov for ytterlegare avklaringar knytt til kotehøgda.</p> <p>Det er kommunen si vurdering at tiltaket er i strid med plangrunnlaget på fleire punkt og at dette bør rettast gjennom ei endring av planen. Sjå elles vurdering knytt til plangrunnlag og dispensasjon over.</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  
 Rådgevar

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



**Mottakarar:**

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen As  
Nordhordland Og Gulen Iks

Hagellia 6  
Lindåsvegen 1260

5914  
5956

ISDALSTØ  
HUNDVIN