

Avsender:
Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Salt Eiendomsutvikling As
Bjørnsons gate 28
5059 BERGEN



077.315.32

 **Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 322/272 Mjåtveit**

1:514

315#2469:d07f8ee1-4735-407f-acc8-1e3fd1690854:1



KOPI

Salt Eiendomsutvikling As
Christian Thorbjørnsen/Thomas Corneliussen
Bjørnsøns gate 28
5059 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 23/6138 - 23/65083

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
31.08.2023

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 322/272 Mjåtveit

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.

| | |
|-----------------------------|---|
| Tiltak | Førehandskonferanse Gbnr: 322/272 |
| Tiltakshavar | Salt Eiendomsutvikling As |
| Ansvarleg søkjar | Introcon AS v/ Stian Andre Raunehaug |
| Møtestad | Kommunehuset på Frekhaug |
| Møtedato | 31.08.2023, kl.09:30 |
| Tilstade frå kunde | Stian Andre Raunehaug, Introcon AS Christian Thorbjørnsen, Salt Eiendomsutvikling AS |
| Tilstade frå kommune | Eilin H. Molvik, Josep Gayrbekov, Lene Helgesen |

| | |
|---|--|
| Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket | Ønsker å etablere kulturhus med uteleie av lokale, samt utleie av kontor og drift av kafe. Ønsker å få innspill i høve moglegheit for å realisere tiltak. |
|---|--|

| Plangrunnlag - Planstatus | | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------------|
| <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 |

| | |
|-----------------|---|
| Plannamn | Reguleringsplan for industriområde Mjåtveit/Frekhaugmarka, planid.: 1256-19780310 |
| Føremål | Industribygg og Industriens friområde |

| Planføresegner | |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 0,4 (400 m ² bygde golv-m ² på 1000m ² tomt), føresegna § 13, evt overskriding krev at det vert søkt om dispensasjon frå grad av utnytting. Ein kan berre legge til grunn det arealet av eigeidomen som er avsett til Industri. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Maksimal gesims-/ mønehøgde: gjennomsnittleg gesimshøgde 9 meter, føresegna § 13 |
| <input type="checkbox"/> | Byggegrense/byggelinje: Regulert byggegrense følger regulert vegbanekant. |
| <input type="checkbox"/> | Frisiktsone: |
| <input type="checkbox"/> | Krav til møneretning/takform: |
| <input type="checkbox"/> | Krav til takvinkel: |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Føresegna § 23 har bestemmelse om innhengning |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Anna: føresegna § 24 regulerte isolasjonsbelter kan ikkje bli bebygt eller nyttast til lagring, men skal opparbeidast parkmessig og vedlikehaldast tilfresstillande, det kan tillatast at delar av arealet vert nytta til parkering. Krav til parkering går fram av KDP 1,5 plassar/100m ² BRA for Industri/Verkstad, for kontor er kravet maks 1 plass per 50 m ² . |

| Dispensasjon | |
|---|--|
| Dispensasjon krev grunnlagt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve | |
| Dette tiltaket krev dispensasjon frå: | |
| <input type="checkbox"/> | Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: [sett inn] |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Arealbruken – planlagt bygg er ikkje i tråd med arealbruk lista opp i reguleringsplan av føresegna §11 går det fram at areal skal nyttast til industriell verksem (industri, lager, servicebedrifter og |

| | |
|-------------------------------------|--|
| | <p>liknande.)</p> <p>Planlagt tiltak er i strid med arealføremålet i reguleringsplan og krev at det enten vert gjennomført reguleringsendring evt. at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon.</p> <p>Delar av eigedomen er avsett til Industriens grøntområde som skal opparbeidast som park område føresegna § 24. Del av bygningskropp, og hovuddel av parkeringsareal ligg i dette føremålet, skissert plassering krev at det enten vert gjennomført ei reguleringsendring evt. at det vert søkt om dispensasjon frå reguleringsplanen det same gjeld med omsyn til uteområde kafe og delar av bygget plassert i grøntområdet/friområde.</p> <p>Tiltaket krev og truleg dispensasjon frå grad av utnytting.</p> <p>Reguleringsplanen viser regulert avkøyrsløse til parkering, og inn til området og etablering av avkøyrsløse i strid med dette kan utløyse krav til dispensasjon.</p> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <p>Plan- og bygningslova:</p> <p>Bygget er plassert i grense mot gbnr. 322/721, skissert plassering er i strid med pbl § 29-4 plassering krev enten at det vert søkt om dispensasjon frå avstandskravet eller evt. at det ligg føre avtale med eigar av gbnr 322/721 om plassering, slik avtale må spesifiserer kven som har krav til å brannsikre.</p> |
| <input type="checkbox"/> | Forskrifter: |
| <input type="checkbox"/> | Vedtekter |
| <input type="checkbox"/> | Anna: |

| Infrastruktur | | | |
|---|--|--------------------------|--------------|
| Vatn- og avløp | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Offentleg vatn | <input type="checkbox"/> | Privat vatn |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Offentleg avløp | <input type="checkbox"/> | Privat avløp |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Overvasshandtering | <input type="checkbox"/> | Terreng |
| Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen skal handterast. | | | |
| På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsleppsløype, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Plassering i samsvar med plangrunnlag | | |
| Avstandskrav til kommunalt leidningsnett | | | |
| Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon | | | |

| Tilkomst | |
|-------------------------------------|--|
| Eigedommen skal ha tilkomst til: | |
| <input checked="" 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 |
| Vurdering/merknad: | |
| Eigedomen har ikkje regulert tilkomst til kommunal veg. Det må søkjast om avkøyrsløyve. Det er avdeling Samferdsle, veg, vatn og avløp som handsamar søknad om avkøyrsløyve for regulert eigedom når denne ikkje er regulert. | |
| Reguleringsplanen viser regulert avkøyrsløye til parkering, og inn til området og etablering av avkøyrsløye i strid med det kan utløyse krav til dispensasjon. | |
| Det er i sak 21/5906 godkjent avkøyrsløye til område 322/271 de vil truleg måtte koble deke på den avkøyrsla, dette må avklarast med avd. samferdsle, veg, vatn og avløp. | |

| Andre tilhøve | |
|---|--------------|
| Klima- og naturtilhøve | |
| <input type="checkbox"/> | Ras |
| <input type="checkbox"/> | Flom |
| <input type="checkbox"/> | Støy |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Marin grense |
| <input type="checkbox"/> | Radon |
| Vurdering/merknad: | |
| Eigedomen og arealet ligg innan område for marin leire, det må gjerast vurdering av sikkerhetsklasse for tiltaka jf. TEK17 § 7-2. | |
| Verneinteressar i området: | |
| Mjåtveit vassdraget – vern av elvemusling. | |
| Tiltak på eigedomen vil sendast på høyring til bla. Statsforvaltaren som miljømynde, de vil truleg få krav til tiltak for å begrense avrenning og også for å hindre mogleg auka ureining av Mjåtveitvassdraget både i ein evt. anleggssfasen og også i ein evt. driftsfasen. Det er per i dag etablert overvassleidning i området som leier overvatn ned Galtnesvegen og ut i terreng over utløpet til Mjåtveitvassdraget. Det må avklarast ved avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp korvidt eksisterande trase har kapasitet til yttarlegare påkobling. | |
| Privatrettslege tilhøve: | |
| Skissert bygg er plassert i nabogrense dette gjeld både hovudbygget og sykkelskur. Skissert plassering krev at det vert innhenta naboerklæring evt. må de søkje om dispensasjon frå avstandskrav gjeve i pbl § 29-4. | |
| Med omsyn til parkering så er hovuddelen av parkeringsplassane som er skissert plassert på eigedom gbnr 322/115, de må gå i dialog med eigedomsavdelinga i kommunen med omsyn til rett til bruk av arealet. | |

| |
|---|
| Visuelle kvalitetar |
| 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". |

| Sakshandsaming - sakstype | |
|-------------------------------------|--|
| <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 |
| Tiltaksklasse SØK | |
| Kompleksitet og moglege konsekvensar av feil og manglar, er avgjerande for val av tiltaksklasse. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen. | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tiltaksklasse 1 |
| <input type="checkbox"/> | Tiltaksklasse 2 |
| <input type="checkbox"/> | Tiltaksklasse 3 |
| Nabotilhøve | |
| <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: | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Det er sett anna byggegrense i plan |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Det vert søkt om dispensasjon |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Det ligg føre skriftleg samtykke frå nabo, jf. pbl § 29-4 3.ledd bokstav b |
| <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 |
| Situasjonsplan/utomhusplan | |
| Situasjonsplan må visa alle tiltaka søknaden gjeld. Krav til innhald er til dømes: | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrengingrep • uteopphaldsareal | |
| Teikningar | |
| Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggjast ved teikningar av alle fasadar, planløyving med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram. | |
| Vurdering/merknad: | |
| Bredde på gjenverande vegetasjonsbelte må gå fram av situasjonsplan/utomhusplan, vi vil tilrå at ein tek vare på eksisterande vegetasjon og etablerte tre i vegetasjonsbeltet for å skape ein skjerm mot veg. | |
| Uavhengig kontroll | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 |
| <input type="checkbox"/> | Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3 |



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.

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Direktoratet for mineralforvaltning |
| <input type="checkbox"/> | Brannvesen |
| <input type="checkbox"/> | Forurensningsstyresmakt – Kommunal |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Forurensningsstyresmakt – 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 checked="" type="checkbox"/> | Arbeidstilsynet |
| <input type="checkbox"/> | Jordlovsstyresmakt - Kommunal |
| <input type="checkbox"/> | Kyrkjeleg styresmakt |
| <input type="checkbox"/> | Luftfartstilsynet |
| <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 checked="" type="checkbox"/> | Statsforvaltaren |
| <input type="checkbox"/> | Anna |

Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar

Tiltak krev at det vert søkt om og ligg føre dispensasjon frå arealføremål næring og friområde. Tiltaket vil og truleg krevje søknad om dispensasjon frå grad av utnytting og evt. i høve plassering av avkøyrsløse.

Vi vil tilrå at ein i størst mogleg grad tek vare på eksisterande vegetasjon på eigedom og det arealet som er avsett til industriens friområde, det må gå fram av situasjonsplan kva som er bredde på beltet mellom parkering og innside kant på eksisterande fortau.

Det må innhentast private rettar knytt til parkeringsareal på eigedom gbnr 322/115.

Det må innhentast avstandserklæring i høve eigedom gbnr 322/721 og 322/119 for plassering av bygg i strid med pbl § 29-4, evt. må de søkje om dispensasjon frå avstandskravet.

Det må innhentast avkøyrsløyve til eigedom gbnr 322/727, det er avd. Samferdsle, veg, vatn og avløp som handsamar slik søknad for regulert eigedom der avkøyrsløye ikkje er regulert. Det er i sak 21/5906 godkjent avkøyrsløye inn til området, det er truleg at de må nytte denne, dette må avklarast med avd. samferdsle, veg, vatn og avløp. De kan innhente opplysningar i nemnde sak ved å sende førespurnad om innsyn til post@alver.kommune.no

Det må søkjast om påkoblingsløyve til kommunalt vass- og kloakkanlegg, det er avdeling Samferdsle, veg, vatn og avløp som handsamar slik søknad. Det vil nok verte kravd fettutskillar ved etablering av kafe-drift.

Det må avklarast om overvassleidning er dimensjonert for nytt tiltak på eigedom gbnr 322/727.

Det må ved søknad gjerast greie for overvasshandtering og evt. sikringstiltak for å hindre avrenning til Mjåtveit vassdraget.

Vi vil tilrå at ein i første omgang søker å få avklart dispensasjonar evt. reguleringsendring

Med omsyn til elvemusling og vernet av denne vil vi tilrå at ein gjer ei kartlegging/vurdering av behov og tiltak knytt avrenning til Mjåtveit vassdraget i ein anleggssfase og driftsfase. De kan be om innsyn i sak 23/2519 eigedom gbnr 322/131 med omsyn til kva dei har inkludert i sitt søknadsmateriale og også kva vilkår som vart sett i løyvet.

Avklaringer gjort etter møtet:

Vi viser til gjennomgang og møte. Vi har diskutert hvor vidt ny avkøyrsløye til eigedom gbnr 322/272 krev dispensasjon. Etablering av ny avkøyrsløye til eigedom gbnr 322/272 krev at det vert søkt om dispensasjon for plassering av avkøyrsløye og også frå arealføremålet Industriens friområde.

Vi vil tilrå at ein på situasjonsplan dokumenterer korleis mjuketraffikantar vert ivareteke på og langs eigedomen.

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

Eilin Houlison Molvik
Rådjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Salt Eiendomsutvikling As

Bjørnsons gate 28

5059

BERGEN

Mottakrar:

Stian Andre Raunehaug

Leknesvegen 35

5915

Hjelmås

