

Lyngheisenteret
Lygra
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar: Torhild Kvingedal
Vår: 20/18466 - 21/810

Saksbehandlar:
Are Frøysland Grande
are.froysland.grande@alver.kommune.
no

Dato:
28.01.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 57/8

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	Gbnr: 57/8
Tiltakshavar	Lyngheisenteret
Ansvarleg søker	Arkitekt Mette Kyed Thorson
Møtestad	Teams
Møtedato	08.01.2021, kl. 10:00 – 11:00

Til stades i møtet frå kunde og kommune	Mette Kyed Thorson – Arkitekt Torhild Kvingedal – tiltakshavar / avdelingsleiar Lyngheisenteret Anne Lise Molvik – Alver kommune Are Frøysland Grande – Alver kommune
--	---

Søkjær kom med følgjande orientering om tiltaket	Lyngheisenteret har nå fungert i 20 år og de opplever at utstillings- og verkstedsbehovene har endret seg i dette tidsrom. Det er behov for å utvide publikumstilbudet med et formidlingsbygg/naturrom, som kan brukes både sammen med, og i andre åpningstider enn hovedbygget. Bygget skal bestå av: - Naturrom på ca. 100 m2 (oppvarmet) - Teknisk rom og bøttekott - Takoverbygg som kan romme en skoleklasse som spiser lunsj (grill og sitteplasser for 30-40 pers.) Eventuelt også følgende – litt avhengig av hvilken løsning som velges: - Stillerom på ca. 50 m2 (oppvarmet) Resterande av orienteringa knytt til førehandskonferansen ligg i saksmappa. Størrelsen på bygget er ikkje heilt avklart, men ein ser for seg oppimot 150 m².
---	--

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 offentlig veg • Vise murar/terrenginngrep uteopphaldsareal
Teikningar	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. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved: ☐ Fasadar og planløyising før endring ☐ Fasadar og planløyising 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.	<table border="1"> <tr><td>☒</td><td>Arbeidstilsynet - vedtak</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Brannvesen - uttale</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal – skal kanskje på høyring</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen – ved eventuell ny avlaupsledning i sjø</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Jordlovsstyresmakt – Kommunal - høyring</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luffartstilsynet</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen og kommunen - høyring</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Sivilforsvaret</td></tr> </table>	☒	Arbeidstilsynet - vedtak	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☒	Brannvesen - uttale	☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal – skal kanskje på høyring	☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☒	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen – ved eventuell ny avlaupsledning i sjø	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☒	Jordlovsstyresmakt – Kommunal - høyring	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luffartstilsynet	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen og kommunen - høyring	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret
☒	Arbeidstilsynet - vedtak																																
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																
☒	Brannvesen - uttale																																
☒	Forurensningsstyresmakt – Kommunal – skal kanskje på høyring																																
☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																
☒	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen – ved eventuell ny avlaupsledning i sjø																																
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																
☒	Jordlovsstyresmakt – Kommunal - høyring																																
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																
☐	Luffartstilsynet																																
☒	Kulturminne – Fylkeskommunen og kommunen - høyring																																
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																
☐	Sivilforsvaret																																

	☐	Vegstyresmakt – Kommunal
	☒	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune dersom behov for utvida bruk av avkøyring
	☒	Anna – Statsforvalteren i Vestland; • Dispensasjon frå LNF-føremålet. • Eventuelle tiltak i sjø må avklarast med Statsforvalteren i Vestland grunna marint verneområde.
Søkjær kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag													
Planstatus	<table border="0"> <tr> <td>☒ Kommuneplan</td> <td>☐ Pågåande planarbeid</td> </tr> <tr> <td>☐ Reguleringsplan</td> <td>☐ Områderegulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Utbyggingsplan</td> <td>☐ Detaljregulering</td> </tr> <tr> <td>☐ Omsynssoner</td> <td>☐ Bygge- og deleforbod</td> </tr> <tr> <td>☐ Uregulert</td> <td>☐ Energipolitisk handlingsplan</td> </tr> <tr> <td>☐ Lokale vedtekter</td> <td>☐ Anna</td> </tr> </table>	☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid	☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering	☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering	☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod	☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan	☐ Lokale vedtekter	☐ Anna
☒ Kommuneplan	☐ Pågåande planarbeid												
☐ Reguleringsplan	☐ Områderegulering												
☐ Utbyggingsplan	☐ Detaljregulering												
☐ Omsynssoner	☐ Bygge- og deleforbod												
☐ Uregulert	☐ Energipolitisk handlingsplan												
☐ Lokale vedtekter	☐ Anna												
Plannamn	Kommunedelplan for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden												
Føremål	LNF-føremål												
Planføresegner	☐ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: ☐ Byggegrense/byggelinje: ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:												
Rekkjefølgjekrav	Det er ingen aktuelle rekkjefølgjekrav i gjeldande plan.												

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: LNF-føremål
--	--

nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	<i>Spørsmål 1</i> Definerer Alver kommune funksjonen ved Lyngheisenteret som innenfor formålet landbruk og gardsbasert næringsvirksomhet, eller er funksjonen er i strid med formål? Vurdering av spørsmål 1: Eigedommen er i dag bebygd med eit museum kunstgalleri (b.kode 641) og er nytta av Lyngheisenteret som har fokus på ivaretaking av lyngheilandskapet gjennom aktivt gardsdrift og formildar tradisjonar. Denne aktiviteten foregår derimot utanfor aktuelle eigedom. Kommunens vurdering er at tiltaket ikkje er i tråd med gjeldande kommuneplan eller LNF-føremålet. <i>Spørsmål 2</i> Hvis funksjonen ikke er innenfor formålet, får vi da krav om å utarbeide reguleringsplan før en utvidelse kan behandles. Vurdering av spørsmål 2: Eigedommen burde vera omfatta av ein reguleringsplan. Pr. i dag er eigedommen avsett til LNF-føremål som kan gjere det utfordrande å vidareutvikle eigedommen med dei ynskjer som eigar har. Ved ny kommuneplan bør heimelshavar spele inn til kommunen at dei ynskjer å endre arealføremålet til eit føremål som er meir samanfallande med eksisterande bruk av arealet. Generelt vil det vera føremålstjeneleg å utarbeide reguleringsplan for eigedommen. Ein kan forsøke å søkja dispensasjon nå i første omgang om tiltakshavar ynskjer det. <i>Spørsmål 3</i> Hvis nybygget er «naudsynt» kan det da plasseres over strandsonelinjen, så det ligger i umiddelbar nærhet til det eksisterende hovedbygg og der hvor terrenget ligger best til rette for det. (Se plassering for nybygg #1 på kart under) Vurdering av spørsmål 3: Strandsonelinjen er ikkje juridisk bindande. For meir informasjon sjå punkt 1.26.

Spørsmål 4

Lyngheisenteret har en viktig rolle i å ta vare på og formidle jordbruksdrift og kulturlandskapsverdier. Må vi uansett søke om dispensasjon for tiltak her?

Spørsmål 5

Omsynssone landskap er ganske tydelig på at det ikke skal åpnes for nye tiltak i den sone. Må vi søke om dispensasjon fra forbudet?

Vurdering av spørsmål 4 og 5:

Omsynssone er ikkje naudsynt å søkja dispensasjon frå. Den identifiserer kva verdier som skal vektleggast, og det er arealføremålet som må søkjast om dispensasjon frå.

6. Hvilken definisjon bør tilknyttes nybygget for at det mest mulig er i overensstemmelse med planformålet? *Formidlingsbygg, utstillingsbygg, naturrom?*

Vurdering av spørsmål 6:

B.kode 649 er ein «sekkepost» for bygning som har nær tilknytning til / tjener slike bygningar som for eksempel museum, kunstgalleri osv.

7. Hvilket parkeringskrav vil vi få i henhold til kommunedelplanen, - som for eksempel krav til parkering til *forsamlingslokale* (1 p-pl. pr. 30 m2)

Vurdering av spørsmål 7:

Dette kan tas saman med søknad om dispensasjon. Det må sjåast på kva funksjon bygget skal for å definere krav til parkering.

Utgangspunktet bør være 1 plass pr. 30 m², eventuelle lågare dekning av parkering bør vera begrunna med ein parkeringsanalyse som syner tilfredsstillande parkeringsløyising.

8. Kan vi oppføre et formidlingsbygg uten å få krav om toalett, når det allerede er etablert toaletter for publikum?

Vurdering av spørsmål 8:

Tiltakshavar må gjere greie for om det er naudsynt med utviding av toaletter basert på planlagt bruk og kravene i gjeldande lovverk.

I høve til gjeve løyve i vedtak 229/97 av 12.11.1997 kjem det fram fylgjande;

Avløpet skal gå via slamavskiljar til sjø, i samsvar med hovudplan for avløp/lokal forskrift for separate avløpsanlegg. Ved dimensjonering av avløpsanlegget er det rekna med 35 personekvivalentar - då skal slamavskiljaren vera 16,5 m³.

Tiltakshavar må gjere greie for om vilkåra i utsleppsløyve fortsatt er gjeldande. Ytterlegare informasjon knytt til avlaup får dykk ved å ta kontakt med Miljø og tilsyn v/Hogne Askeland.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☐ Offentleg vatn ☒ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigdommen 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 tilknytting til offentlig 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:	Opplysningane er basert på opplysningar i løyve i vedtak 229/97 av 12.11.1997.
Tilkomst	Eigdommen skal ha tilkomst til: ☐ Kommunal veg ☒ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☒ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr 57/3. ☐ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre
Vurdering/merknad:	Utvida bruk av avkøyring vil søkjast avklart gjennom handsaming av dispensasjon. Det er tilkomst via privat veg som har avkøyring frå fylkesveg.

Visuelle kvaliteter	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". ☐ Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner.
----------------------------	--

Vurdering/merknad:	Tiltaket ligg innanfor sone kulturmiljø «Den Indre Farleia».
---------------------------	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☒ Ras ☐ Flom ☐ Støy ☐ Radon Ved kryss over: Eigedommen ligg under marin grense. Det må stadfestast at tiltaket tilfredsstille krava i plan- og bygningslova § 28-1.
Verneinteresser i området	Marin verneplan; Lurefjorden og Lindåsosane Kommunen gjer merksam på at eigedommen ligg innanfor sone kulturmiljø «Den Indre Farleia».
Høgspenline	
Privatreftslege 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 blei stilt i førehandskonferansen er svart ut i referatet. Vi forstår at prosjektet er ganske uavklart i dag og det kan dukke opp flere ting i framtiden som endrar føresetnadane for prosjektet som ikkje var kjent på dette tidspunktet.
---	---

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

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Are Frøysland Grande
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkitekt Mette Kyed Thorson
Lyngheisenteret

Kvalen 16
Lygra

5955	LINDÅS
5912	SEIM