

Tippetue Arkitekter AS
Sandviksbodene 5
5035 BERGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/628 - 21/12527

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

Dato:
12.03.2021

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 239/112 Eknes ytre

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.

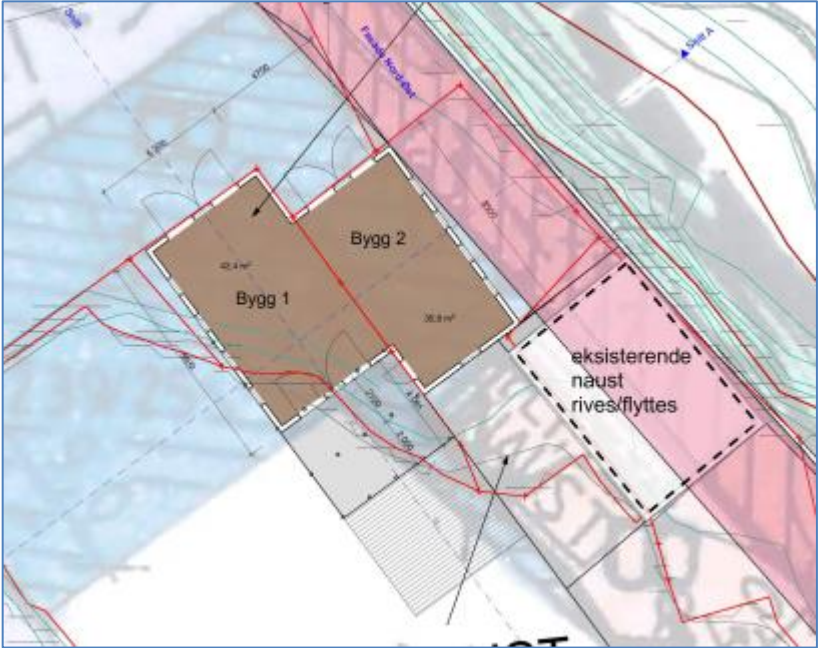
For krav til førehandskonferanse vert det vist til byggesaksforskrifta § 6-1.

Referatet skal dokumentere dei føresetnader som er lagt til grunn, og gjev grunnlag for vidare handsaming. Referatet skal sluttførast 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	Etablering av lagerbygg på gbnr 239/112 og gbnr 239/61.
Tiltakshavar	Guldbrandsøy Eiendommer AS
Heimelshavar	Halstein Guldbrandsøy
Ansvarleg søkjar	Tippetue Arkitekter AS
Møtestad	Teams-møte
Møtedato	04.03.2021, kl. 10.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Julia Somby og Ingvill Osland frå Tippetue Arkitekter AS Tommy Guldbrandsøy frå Guldbrandsøy Eiendommer AS.

	Anne Lise Molvik frå Alver kommune
--	------------------------------------

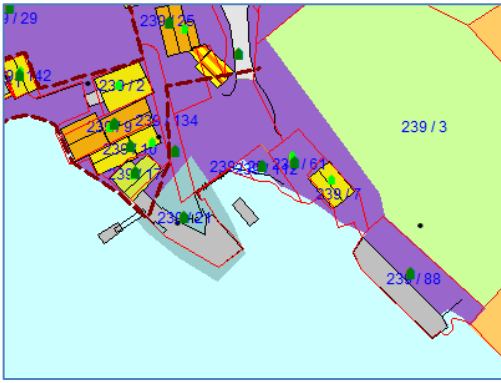
Skildring av tilaket	Tiltakshavar, ved Tommy Guldbrandsøy, har i telefonsamtale 03.03.201 gjort greie for at dei planlegg å føra opp 2 isolerte lagerbygg på eigedomane slik det går fram av innsend dokumentasjon. Det er ikkje avgjort om bygga skal nyttast til privat føremål eller til næringsverksemd. Av teikningane går det fram at det skal etablerast kai og båtopptrekk framfor bygg 1 og kai framfor bygg 2. Det kan sjå ut som om kai framfor bygg 2 skal etablerast på naboeigedom. Flytting/riving av eksisterande naust på gbnr 239/7, slik vist på situasjonsplanen, inngår ikkje i tiltaket. Det er vidare gjort greie for at det kan vera aktuelt å leggja vatn og avløp inn i bygget. 
-----------------------------	--

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

iltaksklasse 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: • Målsett med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg 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	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50px; text-align: center;">☒</td> <td>Arbeidstilsynet Dersom det er arbeidsplassar i bygget/bygget skal brukast til næring.</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Direktoratet for mineralforvaltning</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Brannvesen</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☒</td> <td>Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">☐</td> <td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td> </tr> </table>	☒	Arbeidstilsynet Dersom det er arbeidsplassar i bygget/bygget skal brukast til næring.	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☒	Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve	☐	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal
☒	Arbeidstilsynet Dersom det er arbeidsplassar i bygget/bygget skal brukast til næring.												
☐	Direktoratet for mineralforvaltning												
☐	Brannvesen												
☒	Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved søknad om utsleppsløyve												
☐	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren												
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal												

vedtak etter det aktuelle lovverk.	☐	Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Farvannsforvaltning IKS Ved etablering av tiltak i sjø
	☐	Hamnestyresmakt - Kystverket
	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste
	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet
	☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	☐	Kyrkjeleg styresmakt
	☐	Luffartstilsynet
	☐	Kulturminne – Fylkeskommunen
	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	☐	Sivilforsvaret
	☐	Vegstyresmakt – Kommunal Tiltaket krev avkøyringsløyve frå kommunal veg
	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	☒	Anna Søknad om dispensasjon vert send regionale styresmakter til uttale. Aktuelle høyringspartar er Statsforvaltaren i Vestland, Vestland fylkeskommune, Bergen og omland farvannsforvaltning IKS
	Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☐ Pågåande planarbeid ☐ Reguleringsplan ☐ Områderegulering ☐ Utbyggingsplan ☒ Detaljregulering ☐ Omsynssoner ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Uregulert ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Lokale vedtekter ☐ Anna
Plannamn	Reguleringsplanen Eknes industri og kaiområde, planid 1263 - 19960205. Det føl av kommunedelplanen for Lindås (§ 4.5), planid 1263 -201805, at reguleringsplanen gjeld med supplerings/ending av kommunedelplanen der reguleringsplanen ikkje har egne føresegner om temaet.
Føremål	Lager B3. innanfor lagerområdet kan det oppførast <u>lagerbygg i tilknyting til kaiverksemda.</u> Område i sjø er avsett til trafikkføremål/hamn
Planføresegner	☐ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: Verken reguleringsplanen eller kommunedelplanen har fastsett utnyttingsgrad for området ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Bygget skal vera i ei høgd. Mønehøgda bør ikkje

	overstiga kote + 8,0. ☒ Byggegrense/byggelinje: (Byggegrensa går fram av KDP Lindås 2019 – 2031)  ☒ Frisiktsone: Skal opparbeidast i samsvar med vegnormalane (N100), jf. § 8 b). ☒ Krav til møneretning/takform: Bygget skal ha saltak ☒ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Terrengforskjellar skal søkjast løyst ved natursteinsmurar og skråningar tilpassa det naturlege terreng. (§ 3 b) ☒ Anna: KDP §2.6.3: Omsyn til havnivå og stormflo § 2.6.5 Parkering Min. 0,4 max 0,8 per 100 m² BRA Parkeringsplass skal reknast med i BRA/BYA med 18 m²
Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande kommunedelplan for Lindås (KDP) for følgjande føremål/føresegner: 1. Byggegrensa mot sjø 2. Plankravet i føresegn 2.2 Pkt 2 er lagt til etter gjennomført førehandskonferanse Då gjeldande reguleringsplan ikkje har fastsett utnyttingsgrad for det aktuelle området, og kommunedelplanen for Lindås 2019 – 2031, som supplerer reguleringsplanen, heller ikkje har fastsett utnyttingsgrad, er reguleringsplanen ikkje gyldig på dette område. Dette medfører at det ved søknad om tiltak på eigedomane må søkjast om dispensasjon frå det generelle kravet om utarbeiding av reguleringsplan i føresegn 2.2 i kommunedelplanen.

	Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: 1. Arealføremålet naust B1 dersom det skal etablerast kai framfor naust 2 slik det er vist på innsende teikningar. 2. Kai og båtopptrekk framfor bygg 1 er i strid med arealføremålet i sjø. ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Det må gå tydeleg fram av søknaden kva type bygg det vert søkt om og bruken av bygget, slik at kommunen kan vurdere om bygget er i samsvar med arealføremålet. Omsøkt tiltak må ikkje koma i strid med vegtrase fram til privat kai S4.

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	☒ Offentleg vatn ☐ Privat vatn ☐ Offentleg avløp ☒ Privat avløp ☐ Overvasshandtering ☐ Terreng Det må gå fram av søknaden korleis overvatn frå eigedommen 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 tilknytning 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:	Avklaring etter møtet: Det er ført fram offentlig vassleidning til nærområdet, men det er ikkje tilrettelagt for tilknytning direkte til offentlig leidning på kaiområdet. Næraste mogeleg tilknytingspunkt er privat stikkleidning som går i sjø.

	Dersom det vert lagt vatn inn i bygget, må eigedomen har godkjend utsleppsløyve. Tilknyting til offentlig avløpsanlegg er ikkje mogleg, og det må derfor søkjast om utsleppsløyve og etablering av privat avløpsløyving. Søknad om både tilknyting til kommunalt vassverk og utsleppsløyve må sendast inn via godkjend røyrleggarføretak. Meir informasjon om vatn og avløp finn de her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/ Spørsmål om tilkopling til offentlig vassverk kan rettast til avd. for Samferdsel, veg-, vatn- og avløp-forvaltning. Spørsmål om avløp kan rettast til avd. for Miljø og tilsyn.
Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: ☒ Kommunal veg ☐ Fylkesveg/Europaveg ☐ Tilkomst i samsvar med reguleringsplan ☐ Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn] ☒ Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre.
Vurdering/merknad:	Av § 8c går det fram at plassering av avkøyrsløve vert fastsett av kommunen etter søknad. Avkøyrsløve skal opparbeidast i samsvar med N100. Det må gjerast greie for parkering. Dersom parkering ikkje kan løysast på eigen grunn må det liggja føre skriftleg avtale med grunneigar. Meir informasjon om avkøyringsløyve finn de her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/veg/
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, jf. føresegn 6 a).
Vurdering/merknad:	Bygget skal ha funksjon og utsjånad i samsvar med bruken av bygget. Etablering av naustdører mot sjø, kai og båtopptrekk slik skisser viser, gjev signal om at dette er eit naust og ikkje ein

	lagerbygning. Utforming og materialval må tilpassast dei eksisterande bygningane ved kaiområdet.
--	--

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☒ Flom ☐ Støy ☐ Radon Byggverk som i kraft av sin funksjon vert plassert i flomutsatte område, slik som kaiar, bruer, pumpehus og liknande, skal konstruerast og oppførast slik at dei er i stand til å tåla belastningane under flom, jf. § 7.2 i teknisk forskrift. Jf. elles §2.6.3 i KDP som gjeld omsyn til havnivå og stormflo
Verneinteresser i området	Det er registrert rødlisteart i nærområdet. Ingen andre registreringar elles ut over det som ligg i planen.
Høgspenning	
Privatretslege forhold	Plassering av anlegg på privat eigedom krev løyve frå grunneigar. Dersom søkjar/tiltakshavar ikkje er heimelshavar bør det innhenta samtykke frå eigar.
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	Det må gå tydeleg fram av søknaden kva bygget skal brukast til, og om tiltaket gjeld eitt eller to separate bygg. Det må vidare gjerast greie for tilkomst og parkering, vassforsyning og avløp dersom det er aktuelt. Vassforsyning må løysast med tilkopling til offentleg vassverk via privat stikkledning. Det må etablerast privat avløpsløyving. Planlagt tiltak krev at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå byggegrensa mot sjø og plankravet i kommunedelplanen, og frå reguleringsplanen for arealføremålet naust, B1, dersom det skal etablerast kai framfor naust 2 slik vist på skisse, og arealføremålet i sjø ved etablering av kai og båtopptrekk framfor naust 1. Opplysningar om at det er behov for dispensasjon frå plankravet i kommunedelplanen kom diverre ikkje med i førehandskonferansen. Opplysningar om vatn og avløp er innhenta etter møtet slik avtalt.
---	--

Søknad om løyve til tiltak sendast til:
Per post:

Elektronisk

Alver kommune
V/Plan og byggesak
Postboks 4
5906 Frekhaug

post@alver.kommune.no

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Marianne Aadland Sandvik
Avdelingsleiar

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Guldbrandsøy Eiendommer AS

Sandviksbodene 5

5035

BERGEN

Mottakarar:

Tippetue Arkitekter AS

Sandviksbodene 5

5035

BERGEN