

L
Hope Drift AS
Jørgen Herland
Litlåsvegen 21
5955 LINDÅS

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/1795 - 21/14715

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

Dato:
22.03.2021

Referat fra førehandskonferanse - gbnr 126/4 Hope

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.

Tiltak	Utviding av jordtipp på gbnr 126/4
Tiltakshavar	Hope Drift AS ved Jørgen Herland
Heimelshavar	Ove Herland
Ansvarleg søkjar	Litlås AS ved Terje Litlås
Møtestad	Teams-møte
Møtedato	17.03.2021 kl. 09.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Jørgen Herland frå Hope Drift AS Terje Litlås frå Litlås AS

	Laila Bjørge og Anne Lise Molvik frå Alver kommune
--	--

Tiltaket omfattar	<p>Tiltakshavar Jørgen Herland har i førespurnaden opplyst at saka gjeld utviding av eksisterande jordtipp på gbnr 126/4 som er godkjend i arkivsak 15/2269 i tidlegare Lindås kommune. Jordtippen vart godkjend for tilføring av inntil 120 000 m³ reine massar. Det er tilkøyrd 150 000 m³ massar til området i dag.</p> <p>I samband med ny utbygging av energitunnel i nærområdet er det behov for deponering av om lag 200 000 m³ reine massar. Tiltakshavar ønskjer derfor å utvida jordtippen på eigeiendomen for mottak av inntil 350 000 m³. (utviding til inntil 500 000 m³ slik det går fram av førespurnaden er ikkje aktuelt i denne omgang.</p> <p>Tiltakshavar ønskjer også avklara søknadsplykt ved etablering av jordtipp på nordre del av N4.</p>
--------------------------	--

Historikk	<p>Det vart i sak 15/2269 søkt om etablering av jordtipp/planeringsfelt for inntil 120 000 m³.</p> <p>Det vart i vedtak datert 07.12.2015 gitt dispensasjon frå kravet om utarbeiding av reguleringsplan i pbl § 12-1 og mellombels dispensasjon frå arealføremålet LNF i kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad. Løyvet omfatta mottak av inntil 120 000 m³ lokale reine massar.</p> <p>Det vart i vedtak datert 10.11.2015 gitt løyve til etablering av landbruksveg for transport av massane.</p> <p>Kommunen kan ikkje sjå at det er gitt løyve til etablering av jordtipp/planeringsfelt etter plan- og bygningslova og forureiningslova. Det er derfor kommunen si vurdering at ny søknad om dispensasjon og løyve til å etablere jordtipp/planeringsfelt må omfatta heile tiltaket, både det som er etablert og den utvidinga ein ønskjer. Det vil seia mottak av inntil 350 000 m³ reine massar.</p> <p>Dersom tiltakshavar kan dokumentera nødvendig løyve for massane som er tilkøyrd må dette sendast til kommunen. Ny søknad vil då berre omfatta massar ut over 120 000 m².</p>
------------------	---

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	<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. Søkjar angir tiltaksklasse ved innsending av søknad.
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: <ul style="list-style-type: none"> <input 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 • Visa avstand til nabogrense • Visa byggegrenser • Visa avstand til midtline til offentleg veg • Terrenginngrep
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved nødvendige teikningar og terrengprofil som viser eksisterande og nytt terreng.

Uavhengig kontroll	<input 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:																								
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><input type="checkbox"/></td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved behov for behandling etter forureiningslova/bakkeplanering</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltare Ved behov for behandling etter deponiforskrifta (t.d dersom ein mottar massar frå ulike plassar)</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Hamnestyresmakt - 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 checked="" type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt – Kommunal Ved behov for vedtak etter jordlova</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> </table>	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input checked="" type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved behov for behandling etter forureiningslova/bakkeplanering	<input checked="" type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltare Ved behov for behandling etter deponiforskrifta (t.d dersom ein mottar massar frå ulike plassar)	<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal	<input type="checkbox"/>	Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	<input type="checkbox"/>	Hamnestyresmakt - Kystverket	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet	<input checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt – Kommunal Ved behov for vedtak etter jordlova	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																								
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																								
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																								
<input checked="" type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved behov for behandling etter forureiningslova/bakkeplanering																								
<input checked="" type="checkbox"/>	Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltare Ved behov for behandling etter deponiforskrifta (t.d dersom ein mottar massar frå ulike plassar)																								
<input type="checkbox"/>	Friluftsstyresmakt - Kommunal																								
<input type="checkbox"/>	Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																								
<input type="checkbox"/>	Hamnestyresmakt - Kystverket																								
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																								
<input type="checkbox"/>	Helsestyresmakt - Mattilsynet																								
<input checked="" type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt – Kommunal Ved behov for vedtak etter jordlova																								
<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt																								

<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
<input checked="" type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen Kan truleg leggja til grunn tidlegare kulturminnefagleg fråsegn datert 05.10.2015 i 10.11sak 15/2269.
<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal Ved behov for avkøyringsløyve frå kommunal veg
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Ved behov for avkøyringsløyve frå fylkeskommunal veg
<input checked="" type="checkbox"/>	Anna Søknaden vil verta send på høyring til regionale styresmakter

Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	<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
Plannamn	Kommunedelplanen for Lindåsneset med Mongstad, planid. 1263 – 200905.
Føremål	<p>Området er avsett til LNF-føremål.</p> <p>Nord og aust for området ligg det eit større samanhengande område med omsyn landskap og friluftsliv. Sona omfattar Litlåsåsen som er tilrettelagt med turstiar og er eit viktig høgdedrag i landskapet. Interesser knytt til tema landskap og friluftsliv skal ha særskilt vern innafor sona. Heimel: PBL § 11-8, c.</p> <p>Aust for området ligg det eit næringsområde N4 med krav om felles planlegging/reguleringsplan.</p>
Planføresegner	<input type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: <input type="checkbox"/> Maksimal gesims-/ mønehøgd: <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <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 type="checkbox"/> Anna:
Rekkjefølgjekrav	Det er rekkjefølgjekrav knytt til oppføring av bygningar og konstruksjonar i næringsområda.

Dispensasjon Dispensasjon krev grunnleggjande søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegnar: Mellombels dispensasjon frå arealføremålet LNF. Dersom det er aktuelt å etablera jordtipp/planeringsfelt på nordre del av industriområde N4 vil tiltaket krevja dispensasjon frå plankravet i føresegn 4.2, og kravet om at N4 og N5 skal inngå i felles områdeplan før detaljregulering. <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: § 12-1: Krav om reguleringsplan <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input type="checkbox"/> Anna:
Vurdering/merknad:	<p>Det er kommunen si vurdering at forbetring av jordbruksareal ved bruk av lokale massar er positivt, men at ein jordtipp/planeringsfelt av denne storleik vil krevja utarbeiding av reguleringsplan. Det må evtnt søkjast om dispensasjon frå plankravet i pbl § 12-1.</p> <p>Det er også krav til utarbeiding av reguleringsplan dersom det skal etablerast massedeponi, massetak og jorddeponi i områda som er avsett til næring (N), jf. føresegn 4.2 kommunedelplanen.</p> <p>Dispensasjonssøknaden vil verta send på høyring til regionale styresmakter før kommunen fattar vedtak.</p> <p>Søknaden om dispensasjon må grunnleggjast. Det må gå fram av søknaden korleis tiltaket er knytt til landbruksproduksjon (bør visa at tiltaket er knytt direkte opp mot dette) og korleis det planlagde tiltaket skal ivareta dei forhold som ein reguleringsplan vil ta opp i seg. Det må gjerast greie for omfanget av tiltaket og verknadar på omgjevnadane som støv, støy, avrenning, landskap og naturmangfald, forholdet til naboar, kor massane kjem frå (om det er ein eller fleire plassar), trafikkavvikling (intern transport og bruk av offentleg veg), eventuell etappevis ferdigstilling, system for kvalitetssikring, behov for sikring av området og tiltaket sin tidshorisont.</p>

Infrastruktur	
Vatn- og avløp	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Offentleg vatn <input type="checkbox"/> Offentleg avløp <input type="checkbox"/> Overvasshandtering </div> <div style="width: 45%;"> <input type="checkbox"/> Privat vatn <input type="checkbox"/> Privat avløp <input type="checkbox"/> Terreng </div> </div> <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 sækjar 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> <div style="margin-top: 10px;"> <input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre <input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag </div>
Vurdering/merknad:	Ikkje relevant for tiltaket.
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <div style="margin-left: 20px;"> <input 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] </div> <div style="margin-left: 20px; margin-top: 10px;"> <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre </div>
Vurdering/merknad:	Kommunen legg til grunn at eksisterande godkjend landbruksveg skal nyttast. I den grad det er aktuelt med tilkomst via offentleg veg må behov for avkøyringsløyve avklarast med gjeldande vegstyresmakt.
Visuelle kvaliteter	<p>I § 29-2 i pbl. står det: "<i>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</i>".</p> <div style="margin-left: 20px; margin-top: 10px;"> <input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. </div>
Vurdering/merknad:	
Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras

	<input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon
Verneinteresser i området	Automatisk freda kulturminne med bandleggingssone aust for området. Sporadiske registreringar knytt til sjeldne artar i nærområdet, men ikkje innanfor aktuelt planeringsfelt.
Høgspenning	Det går to kraftlinjer gjennom området. Kommunen si samordningsplikt omfattar ikkje dette fagområdet. Arbeid i området må avklarast direkte med BKK.
Privatrechtslege 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	<p>Etablering av jordtipp/planeringsfelt slik det er planlagt vil krevja løyve etter fleire lovverk.</p> <p>Tiltaket krev at det vert søkt om løyve til tiltak etter plan- og bygningslova og dispensasjon frå arealføremålet LNF og kravet om utarbeiding av reguleringsplan i pbl § 12-1.</p> <p>Tiltaket krev bruk av ansvarlege føretak både i rolla som søkjar, prosjekterande og utførande. Søknad om dispensasjon kan tiltakshavar sjølv søkja om, vi nemner likevel at det kan vera føremålstenleg å nytta føretak som har erfaring med utarbeiding av slike søknadar.</p> <p>Det må sendast inn kart og teikningar som viser tiltaket sitt omfang og terrenget før og etter gjennomføring.</p> <p>Søknaden om dispensasjon må grunngjevast. Det må gå fram av søknaden korleis tiltaket er knytt til landbruksproduksjon (bør visa at tiltaket er knytt direkte opp mot dette) og korleis det planlagte tiltaket skal ivareta dei forhold som ein reguleringsplan vil ta opp i seg. Det må gjerast greie for omfanget av tiltaket og verknadar på omgjevnadane som støv, støy, avrenning, landskap og naturmangfald, forholdet til naboar, kor massane kjem frå (om det er ein eller fleire plassar), trafikkavvikling, eventuell etappevis ferdigstilling, system for kvalitetssikring, behov for sikring av området og tiltaket sin tidshorisont.</p> <p>Tiltaket vil også krevja løyve etter forureiningslova og/eller jordlova med forskrifter. Kommunen vil behandla søknaden etter det lovverket som er aktuelt når tiltaket sitt omfang og utforming er avklart og nødvendig dokumentasjon ligg føre.</p> <p>Om ein søknad om dispensasjon vert innvilga eller ikkje er vanskeleg å seia sikkert på førehand. Kommunen tilrår derfor at de søkjer avklara dispensasjonsspørsmålet først, evt. ber om at</p>
---	---

	vidare behandling av søknaden vert stoppa dersom dispensasjon ikkje vert innvilga. Kommunen er positiv til nytt møte, undervegs møte, når arbeidet med søknadsprosessen er kome i gang.
--	--

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

Anne Lise Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Hope Drift AS
Litlås AS

Litlåsvegen 21
Litlåsvegen 170

5955 LINDÅS
5953 FONNES

Mottakarar:

Hope Drift AS

Litlåsvegen 21

5955 LINDÅS