ALVER
KOMMUNE

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:	Saksbehandlar:	Dato:
Dykkar:	Anne Lise Molvik	22.04.2021
Vår: 21/2127 - 21/20120	anne.lise.molvik@alver.kommune.no	

Referat frå førehandskonferanse - gbnr 176/28 Spurkeland

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.

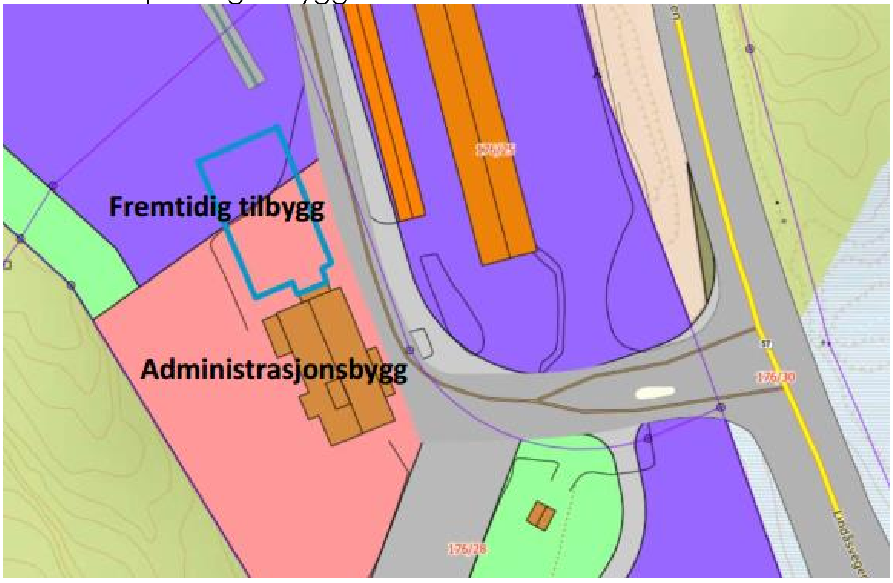
Førehandskonferanse er ei gebyrlagt teneste, jf. Alver kommune si gebyrforskrift.

Tiltak	Tilbygg til administrasjonsbygg på gbnr 176/28.
Tiltakshavar	Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap Iks
Ansvarleg søkjar	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Møtestad	Teams
Møtedato	24.03.2021, kl.14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Ole-Henry Olsen og Bente Iren Isdal frå NGIR Pål-Jøran Carlsen og Mette Kyed Thorson frå Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS Anne Lise Molvik frå Alver kommune

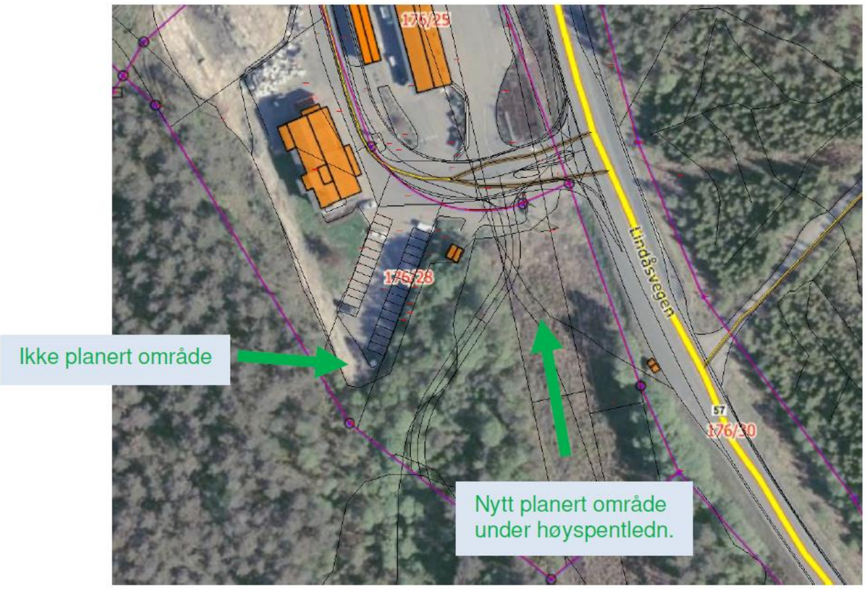
<table>
<tr>
<td>Skildring av tiltaket</td>
<td>
Det er ønskje om å føra opp tilbygg til eksisterande administrasjonsbygg på gbnr 176/28. Tilbygget skal førast opp på fasade mot nord og framstår som eit nytt bygg med om lag same storleik som eksisterande administrasjonsbygg.

Det er i møtet opplyst at utvidinga er knytt til auka aktivitet ved verksemda som er på staden i dag, og at det er behov for auka areal til mellom anna garderobar og spiserom. Det er også auka behov for parkeringsareal, jf. utgreiing om parkeringsbehovet som etter avtale er send inn etter gjennomført møte.

Delar av bygget ligg innanfor arealføremålet BN2 som er næringsbebyggelse. Det er stilt spørsmål om administrasjonsbygg vil vera i strid med arealføremålet og korleis utnyttingsgrada skal reknast ut.

Skisse over planlagt tilbygg


Ettersend utgreiing om parkeringssituasjonen:
«Gjeldende reguleringsplan viser 43 parkeringsplasser, men pr. i dag er det kun ca. halvdelen av området regulert for parkering som er opparbeidet til parkering. Den øvrige delen som det gjenstår å planere, har en ca. 4-6 m høy skjæring opp mot tomtegrense mot sørvest.
</td>
</tr>
</table>



Tiltakshaver NGIR opplyser at det i dag er 25 parkeringsplasser som er opparbeidet i område regulert for parkering. Dette dekker ikke lenger dagens behov. Derfor er det opparbeidet en planert flate sør for innkjøringen til NGIR som blir bruk til parkering etter behov, samt oppstilling av diverse materiell i forbindelse med bedriftens virksomhet. NGIR anslår at det er plass til ca. 40 parkeringsplasser. Den nye planering ligger langs med Fv 57 Lindåsvegen, og under en eksisterende høyspentledning. Området ligger derfor til rette for parkering. NGIR anslår foreløpig at 25+40 = 65 parkeringsplasser vil dekke deres fremtidige behov etter utvidelse av administrasjonsbygget.

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: • 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 leggast ved teikningar av alle fasadar, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgd og gesimshøgd skal gå fram. Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggast ved: ☒ Fasadar og planløysing før endring ☒ Fasadar og planløysing etter endring, der endringar er tydeleg markert

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ Kommunen krev uavhengig kontroll, 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.	☒ Arbeidstilsynet ☐ Direktoratet for mineralforvaltning ☐ Brannvesen ☐ Forureiningsstyresmakt – Kommunal Ved behov for auka/oppgradering av avløpsanlegget ☐ Forureiningsstyresmakt – Statsforvaltaren ☐ Friluftsstyresmakt - Kommunal ☐ Hamnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen Ved tiltak i sjø (t.d. avløpsleidning) ☐ Hamnestyresmakt - Kystverket ☐ Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste ☐ Helsestyresmakt - Mattilsynet ☐ Jordlovsstyresmakt - Kommunal ☐ Kyrkjeleg styresmakt ☐ Luftfartstilsynet ☐ Kulturminne – Fylkeskommunen ☐ Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum ☐ Sivilforsvaret ☐ Vegstyresmakt – Kommunal

	☒ Vegstyresmakt – Vestland fylkeskommune Ved dispensasjon frå byggegrensa langs fylkesveg ☒ Anna Dispensasjonssøknader vert send på høyring til regionale styresmakter Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna
Plannamn	Reguleringsplan Kjevikdalen fyllplass utviding, planid 1263-201306 Det går fram av kommunedelplanen for Lindås, planid 1263 – 201805, at reguleringsplanen gjeld med supplering/endring av kommunedelplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.
Føremål	Tilbygg til administrasjonsbygg skal plasserast dels i byggeområde for administrasjonsbygg (BAD) og del i byggeområde for næringsbygg (BN 2). Tiltaket skal etablerast i gul støysone, H220_1. Skildra parkeringsareal skal plasserast i byggeområde for næringsbygg BN3. Delar av arealet ligg i raud støysone, H210_1 og del innanfor gul støysone, H220_1. Delar av arealet ligg også innanfor faresone høgspentanlegg, H370.
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: BAD: 30 % BYA BN2: 20 % B ☐ Maksimal gesims-/ mønehøgd: Byggehøgda er gitt til 10 meter, eller maks kote + 40 Innanfor BN2 er maks kotehøgd fastsett itl kote + 45 ☒ Byggegrense/byggelinje: Byggegrensa følgjer av veglova, 50 meter frå midt fylkesveg. ☒ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel:

	☒ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Føresegn 1.2 ☒ Anna: 1.1.1 Nye bygg skal plasserast innafor føremålsgrensa 1.3.1 og 1.3.2 Støysone 1.5.1 Samla situasjonsplan aktuell 16.1 Universell utforming KDP 2.6.4 krav til parkeringsdekning Reguleringsplanen opnar for inntil 43 parkeringsplassar på SPP
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐ Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: ☒ Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: Tilbygg: Arealføremålet næringsbebyggelse BN/ føresegn 1.1.1 Parkeringsareal: Byggegrensa mot fylkesveg ☐ Plan- og bygningslova: ☐ Forskrifter: ☐ Vedtekter: ☐ Anna:
Vurdering/merknad:	Innanfor areal avsett til næring BN2 kan det berre førast opp tiltak med avfallsrelaterte føremål, som t.d. sorteringsanlegg. Etablering av tilbygg til administrasjonsbygg delvis inn på næringsområdet vil krevja at det vert søkt om dispensasjon frå arealføremålet. Kommunen er i utgangspunktet positiv til søknaden. Det bør gå fram av søknaden kvifor bygget ikkje kan plasserast i område som er avsett til BAD/administrasjonsbygg. Utnyttingsgrada innanfor BAD er sett til 30 % BYA, og innanfor BN2 til 20 % BYA. Ved innsending av søknad må det gjerast greie for utnyttingsgrada innanfor det enkelte arealføremålet. Dersom utnyttingsgrada vert overskriden må det søkjast om dispensasjon. Det er kommunen si vurdering at arealet som i planen er avsett til

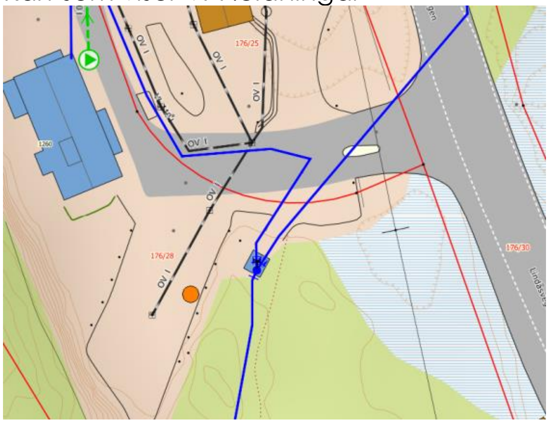
	parkering må nyttast fullt ut før det vert etablert ytterlegare parkeringsareal innanfor byggeområdet BN3. Vi vurderer at parkeringsareal vil vera i samsvar med arealføremålet, men krevja dispensasjon frå byggegrensa mot fylkesveg som er 50 meter frå midt veg. Det kan ikkje etablerast tiltak for varig opphald innanfor faresona for høgspentanlegg. Etablering av parkeringsplass innanfor sona må avklarast med linjeeigar BKK. Vi legg til grunn at parkeringsplass ikkje vil berøra vegetasjonsskjerm GV3. Avkøyrsle og tilkomst til området må etablerast i samsvar med reguleringsplan.

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 tilknyting til offentleg 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:	Eigedomen er tilknytt kommunalt vassverk. Det er installert vassmålar. Oppdatert rørleggarmelding må sendast inn ved søknad om tilbygg. Søknadsskjema finn de her: https://www.alver.kommune.no/innhald/veg-vatn-avlop-og-boss/vatn-og-avlop/soknadsskjema/ Kommunen har få opplysningar om avløpsanlegget på eigedomen. I samband med søknad om nye tiltak må det gjerast greie for kva type avløpsanlegg eigedomen har, utsleppsstad og når anlegget vart etablert. Det kan bli sett krav om oppgradering av anlegget. Ytterlegare spørsmål knytt til avløpsløysing kan rettast til Miljø og tilsyn ved Hogne Askeland.

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:	Avkøyrsla går fram av reguleringsplanen.

Visuelle kvalitetar	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 føresegnen til KDP § 2.7.2 og reguleringsplan § 1.2
Vurdering/merknad:	Tilbygget må tilpassast eksisterande bygg.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☐ Flom ☒ Støy ☐ Radon Tilbygget ligg innanfor gul støysone i reguleringsplanen. Ved innsending av byggesøknad skal det dokumenterast korleis ein skal oppnå nivå under gjeldande grenseverdiar for innandørs- og utandørs støy. Departementet si retningslinje for støy i arealplanlegginga, T-1442/2012, skal følgjast.
Verneinteresser i området	Sjøområdet er omfatta av den marine verneplanen for Lurefjorden og Lindåsosane. Evt. tiltak i sjø kan krevja at det vert søkt om og gitt dispensasjon frå verneforskrifta. Når det gjeld registrerte artar og artsmangfald er det registrert eit område vest og sør for anlegget med havørn, nokre registreringar innanfor anlegget av raudlisteartar og framande artar.
Høgspentline	Det går ei høgspentlinje gjennom området, jf. faresone 370.
Privatrettslege forhold	
Avstand til kommunalt leidningsnett	Det går kommunal vassleidning gjennom området. Det er krav om 4 meter avstand til denne, jf. standard abonnementsvilkår punkt

	3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon. Evt. spørsmål må rettast til Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning. Søknad skal også sendast dei. Kart som viser VA-leidningar 

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	Etablering av tilbygg til administrasjonsbygg delvis inn på næringsområdet BN2vil krevja at det vert søkt om dispensasjon frå arealføremålet. Kommunen er i utgangspunktet positiv til søknaden. Det bør gå fram av søknaden kvifor bygget ikkje kan plasserast i område som er avsett til BAD/administrasjonsbygg. Det er kommunen si vurdering at arealet som i planen er avsett til parkering må nyttast fullt ut før det vert etablert ytterlegare parkeringsareal innanfor byggeområdet BN3. Vi vurderer at parkeringsareal vil vera i samsvar med arealføremålet, men krevja dispensasjon frå byggegrensa mot fylkesveg som er 50 meter frå midt veg. Aktuelt parkeringsareal ligg dels innanfor faresona for høgspentanlegg. Etablering av parkeringsplass innanfor sona må avklarast med linjeeigar BKK. Avkøyrsle og tilkomst til parkeringsplass må etablerast i samsvar med reguleringsplan. Gebyr for dispensasjonssøknad er per dato kr 17 000,-. (eitt gebyr per sak, ikkje per dispensasjon)

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	Anne Lise Molvik Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Kopi til:

Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap Iks	Lindåsvegen 1260	5956	HUNDVIN

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS	Hagellia 6	5914	ISDALSTØ