

Derrick AS
Hønsedalen 22
5912 SEIM

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/5347 - 21/52714

Saksbehandlar:
Hanne Marie Evensen
hanne.marie.evensen@alver.kommune.
no

Dato:
10.08.2021

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 104/55 Haukås

Førehåndskonferanse er ein gjensidig orientering om rammeføresetnader for det aktuelle tiltaket og krav knytt til plangrunnlag, infrastruktur, lovverk og saksgang for søknaden. Førehåndskonferansen 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 førehåndskonferanse 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 førehåndskonferansen og kommunen skal straks gjere referatet tilgjengeleg for tiltakshavar. Referatet skal følgje med som vedlegg til ein eventuell byggesøknad.

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

Tiltak	Førehåndskonferanse Gbnr: 104/55
Tiltakshavar	Derrick AS
Ansvarleg søkjar	Derrick AS
Møtestad	Teams

Møtedato	09.08.2021, kl. 10.00
Til stades i møtet fra kunde og kommune	Norman Leivstad – tiltakshavar Kristin Våge – tiltakshavar Hanne Marie Evensen – Alver kommune

Søklar kom med følgende orientering om tiltaket	<p>Området ligger inne som avsatt til industri (blått på kartet).</p> <p>Hvilke planer ligger inne pr dd?</p> <p>Er det noen innspill som ligger inne for neste kommuneplan for dette området?</p> <p>Muligheter for å dele opp eiendommen for å selge ut deler av den For å finansiere videre drift/utvikling? Hva må til?</p> <p>Krever dette reguleringsplan?</p> <p>Vil en reguleringsplan «låse» videre plan for området? (Jeg vet jo ikke hva potensielle kjøpere ønsker å starte opp med, eller hvor mye areal de trenger.</p> <p>Vært i samtale med BKK, som ønsker å legge høyspent over området - Diskutere dette.</p>  <p>Kommunen informerte tiltakshavar at spørsmål vedkomande arbeid i samband med kommuneplanen kan ikkje byggesak svare på, dette ligg til avdeling for Plan og analyse.</p>
--	---

--	--

Sakshandsaming	
Sakstype	<input type="checkbox"/> Tiltak som krev søknad, løyve og ansvarsrett jf. pbl. § 20-3 <input checked="" 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 checked="" 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. Val av tiltaksklasse kan verta endra i løpet av prosessen.
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 type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input 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/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: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Fasadar og planløyising før endring

	<input type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringer er tydeleg markert
--	---

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.	<input type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning
	<input checked="" type="checkbox"/>	Brannvesen
	<input checked="" type="checkbox"/>	Forurensningsstyresmakt – Kommunal
	<input 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 type="checkbox"/>	Jordlovsstyresmakt - Kommunal
	<input type="checkbox"/>	Kyrkjeleg styresmakt
	<input type="checkbox"/>	Luffartstilsynet
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Fylkeskommunen
	<input type="checkbox"/>	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum
	<input type="checkbox"/>	Sivilforsvaret
	<input type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune	
<input type="checkbox"/>	Anna	
Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.		

Plangrunnlag		
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter	<input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Kommunedelplan (KDP) for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden 2011-2023 Link: Føresegner 02.09.2015 (alver.kommune.no)	
Føremål	Næring	

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 checked="" type="checkbox"/> Anna: Pkt. 1.1 – reguleringsplankrav: «Areal sett av til bygg og anlegg etter pbl § 11-7 nr.1 og samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur etter pb § 11-7 nr. 2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som krev søknad og løyve etter pbl §§ 20-1 og 20-2 vert tillate, med mindre anna er sagt under det enkelte føremål». Situasjons frå Alver kommune der nye grensar er teikna inn. Kartet må vise eigedomsgrense, alle bygningar på eigedomene, avkjøyrslø/adkomst og dagens gårds - og bruksnr.
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

Dispensasjon Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarlast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.	Dette tiltaket krev dispensasjon frå: <input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: <input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova: <input type="checkbox"/> Forskrifter: <input type="checkbox"/> Vedtekter: <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Det er mogleg å søkje dispensasjon frå plankrav i førsegn pkt.1.1 til kommunedelplanen, jf. Pbl § 19-2. Søknad skrives som eit vanleg brev som du entan senda
--	--

	<p>inn som eiga sak eller saman med frådellingssøknaden. Det skal gå fram kva du søker dispensasjon frå, og søknaden må grunngjvast og nabovarslast. Her kan du finne meir informasjon: Alver kommune - Dispensasjon</p>
Vurdering/merknad:	

Infrastruktur											
Vatn- og avløp	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td style="width: 50%;"><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Overvasshandtering</td> <td><input type="checkbox"/> Terreng</td> </tr> </table> <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 søker dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p> <p>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.</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</td> <td></td> </tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng	<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre		<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag	
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn										
<input type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløp										
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng										
<input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre											
<input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag											
Vurdering/merknad:	<p>Ved ein eventuell søknad om frådelling må veg, vatn og avlaup vere sikra for alle (nye) eigedomar, jf. pbl §§ 27-1, 27-2, 27-3 og 27-4.</p> <p>I dette tilfellet ligg det kommunalt vatn på eigedomen 104/55, det må då visast at tilgang fram til anlegget er sikra (for dei nye grunneigedomene). Rettigheta må tinglysast.</p> <p>Ettersom det er næringsområde må det dokumentarst at vassmengd er tilfredsstillande (særleg mtp. Slokkevatn).</p> <p>Når det gjeldt privat avlaupsanlegg så bør utsleppsløyve ideelt sett vera gitt.</p> <p>Men, som eit minimum må ein få ei uttale frå Miljø og tilsyn som viser at det er mogleg å etablere eit privat anlegg. Eventuelle grunneigaravtalar bør være på plass dersom dette er naudsynt.</p>										

Tilkomst	Eigedommen skal ha tilkomst til: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Kommunal veg <input checked="" 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:	Ved ein eventuell søknad om frådeling må det liggje føre avkøyringsløyve/utvida bruk av avkøyrsla frå fylkesvegen (Vestland fylkeskommune). Det må og gis vegrett frå privat veg til nye grunneigedomar. Rettigheta må tinglysast.

Oppretting og endring av eiendom	
<p>Oppretting og endring av eigedom må ikkje gjerast på en slik måte at det oppstår forhold som er i strid med reglane i pbl, forskrift eller plan. Opprettelse eller endring må ikkje gjerast sånn at det blir oppretta/endring av tomtar som er ueigna til det føremålet eigedommen har/skal ha på grunn av sin størrelse, form eller plassering</p> <p>For fleire vurderingar, sjå under punkt for Andre tilhøve.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Terrenghøva/topografi på tomt/areal Vurderingsmoment: <input checked="" type="checkbox"/> Avstand til nabogrense for ny og eksisterande bygg på eigedommen. Kjem eksisterande bygg i strid med avstandsreglane i pbl § 29-4 (4 meter), må det søkjast om dispensasjon eller innhentast nabosamtykke. <input type="checkbox"/> Krav til kvalitet på uteareal (plassering, soltilhøve, topografi, kvalitetar) Vurderingsmoment: Særleg for næringsverksemd gjeld føresegn 2.17 – 2.25 i KDP. Ved oppretting av ny eigedom gjeld det óg krav til personbilkøyring, heimla i pbl § 11-9 nr.5, sjå pkt. 1.12 i KDP.

Visuelle kvalitetar	<p>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".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i
----------------------------	--

	reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	<p>Storleik på areal som søkast frådelt må oppgis ved innsending av søknad om frådelling.</p> <p>Link til generell informasjon om frådelling: Alver kommune - Deling av eigedom</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon
Verneinteresser i området	
Høgspenline	
Privatrettslege 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>Føremålet med førehandskonferansen var å sjå på moglegheitene for å dele opp eigedomen, anten ved å regulere område eller søkje om dispensasjon frå plankrav for å frådele fire tomter. Kommunen føretrekker at eit område blir regulert framfor at det blir søkt om dispensasjonar, men det er alltid mogleg å søkje dispensasjon dersom tiltakshavar ønsker det.</p> <p>Spørsmål som ble stilt under førehandskonferansen:</p> <p>Kva ligg i begrepet «næring»?</p> <ul style="list-style-type: none"> - På side 3 i KDP for Lindåsosane, Lygra og Lurefjorden er næringsområde forklart slik: «Næringsområde er område som skal nyttast til føremål som industri, handverk- og lagerverksemd, kontor og handel. Næringsverksemd som er nemnd som eige føremål i lova kjem ikkje under næringsområde (t.d. kjøpesenter, forretning, tenesteyting)». <p>Kan «trekanten» som ligg som LNF nordvest på eigedomen grensejusterast?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kriterium for grensejustering er: <p>Arealet for dei involverte eigedomane kan ved ei</p>
---	--

grensejustering aukast eller reduserast med inntil 5 % (maksimalt 500 m²). Det er arealet for den minste av dei involverte eigedomane som avgjer kor stort areal som kan justerast.

Grensejustering skal ikkje redusere eller auke verdien på nokon av eigedomane med meir enn grunnbeløpet i folketrygda (1G).

I tillegg til størrelsen på areala må også reguleringsmessige tilhøve vurderast. Areal som vert berømt av justeringa må vere regulert til det same formål. Grensejustering mellom areal med ulik formål (til dømes veg og bustad) krev søknad om løyve etter plan- og bygningslova.

Kan lagerbygninga seksjonerast?

- Seksjonering er å dele opp ein eigedom i fleire eigarseksjonar, når vanleg tomtedeling er praktisk vanskeleg. Kvar eigarseksjon representerer ein ideell sameigedel i eigedomen, med einerett til bruk av ei bestemt brukseining. Det kan seksjonerast til bustadseksjonar, næringsseksjonar eller ein kombinasjon av begge typar seksjonar.

Seksjonering kan gjennomførast med eller utan eksklusiv bruksrett til uteareal. Dersom det skal vere eksklusiv bruksrett til utearealet for meir enn 30 år, er dette oppmålingsplikt på jf. Matrikkelforskrifta §35.

Kart og oppmåling behandlar søknadar om seksjonering.

Etterspurd kontaktinformasjon:

Plan og analyse – leiar er Kristin Nåmdal – kan svare på spørsmål som gjeld kommuneplan.

Planavdeling – fagleiar Ingrid Rainseth – kan svare på spørsmål som gjeld reguleringsplanar og prosessen.

Miljø og tilsyn – Hogne Askeland – kan svare på spørsmål som gjeldt utsleppsløyve.

Kart og oppmåling – leiar Tommy Veland – kan svare på spørsmål som gjeldt seksjonering.

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

Hanne Marie Evensen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Derrick AS	Hønsedalen 22	5912	SEIM
Derrick AS	Hønsedalen 22	5912	SEIM