

Sundet Utvikling AS c/o Alvergruppen AS  
Strandgaten 9  
5013 BERGEN

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 21/4904 - 21/59697

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

Dato:  
07.11.2021

## Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 326/132 og 326/139 Sundet

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.

<b>Tiltak</b>	Realisering av tiltak innanfor reguleringsplanen Sundet og reguleringsplanen Midtsundet. Oppføring av 86 bustadar innanfor gbnr 326/132 og 326/139.
<b>Heimelshavar</b>	Gbnr 326/132: Sundet Utvikling AS Gbnr 326/139: Håne Finans AS
<b>Tiltakshavar</b>	Sundet Utvikling AS c/o Alvergruppen AS
<b>Ansvarleg søkjar</b>	
<b>Møtestad</b>	Kommunehuset på Frekhaug

<b>Møtedato</b>	27.10.2021
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Arne Giertsen (via Teams) og Håkon Nesheim frå Sundet Utvikling AS  Frå Alver kommune: Arne Helgesen frå Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning Merethe Tvedt og Anne Lise Molvik frå Plan og byggesak

<b>Tema for møtet</b>	<p>Ved innsending av førespurnad om førehandskonferanse er det gjort greie for følgjande:</p> <p>«Vår reguleringsplan er ca 10 år gammel så vi ønsker primært drøftelser opp mot nye planer og endringer i Plan og bygningslov / Andre regelverk som har betydning for oss ved planlegging for rammesøknad.</p> <p>Reguleringsplan og forholdet til andre planer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 år gammel plan –evt nye bestemmelser</li> <li>• Forholdet til kommuneplan</li> <li>• Forholdet til andre planer herunder utbygging FV 245</li> <li>• VA Kommunen tilrettelegger for VA samtidig med bygging av FV 245</li> </ul> <p>Tilknytningspunkt ved Litlebergen gjør det mulig å vurdere sjøveien for både vann og avløp»</p> <p>I møtet vert det opplyst at det er ønske om å starta arbeidet i området i 2022/2023, og at realisering av reguleringsplanane kan skje parallelt med arbeidet med fylkesvegen.</p>
-----------------------	--

<b>Plangrunnlag</b>	
<b>Planstatus</b>	<p><b>Gbnr 326/132</b> er omfatta av reguleringsplanen for Sundet (Norsundet). Planid 1256 – 20060005 Planen er gjeldande frå 30.03.2011.</p> <p><b>Gbnr 326/139</b> er omfatta av reguleringsplanen for Midsundet. Planid 1256 – 2007002. Planen er gjeldande frå 14.12.2011.</p> <p><b>Veg og avkøyrsl</b> er omfatta av reguleringsplanen for FV 5310 Fosse – Moldekleiv med oppgradering av Fossekyrset. Planid 1256 – 20060012 Planen er gjeldande frå 18.02.2021</p> <p>Kommunedelplanen for Meland. Planid 1256-20190001. Det går fram av føresegn 4.7 i kommunedelplanen for Meland at reguleringsplanane for Sundet og Midsundet gjeld, men med suppleringsar/endringar som bestemt i føresegn 4.7.1.</p>
<b>Pbl § 12-4</b>	Det går fram av Plan- og bygningslova § 12-4 5. ledd ( rettsverknad av reguleringsplan) at:

	<p>«Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshaver er ansvarlig for å skaffe nødvendige opplysninger og dokumentasjon for kommunens vurdering</p> <p>Lovkommentar: Endringen innebærer at regelen om en gjennomføringsfrist oppheves og avløses av en bestemmelse som innebærer <b>plikt</b> til å vurdere, avklare og dokumentere at en gjeldende detaljregulering basert på et privat reguleringsforslag fortsatt er et forsvarlig og aktuelt grunnlag for ny utbygging når den er ti år eller mer. Kommunen skal når det kommer inn søknad om ny utbygging i områder med slike planer vurdere om planen avklarer aktuelle offentlige og private interesser, er oppdatert i forhold til de stedlige forhold, nye arealpolitiske føringer og holder et forsvarlig planfaglig kvalitetsnivå.</p> <p>Det er den som fremmer en byggesøknad som må sørge for å framskaffe underlag, avklaringer i forhold til private og offentlige interesser, samt dokumentasjon som trengs for kommunens behandling og avgjørelse av spørsmålet om hvorvidt gjeldende plan kan legges til grunn for godkjenning av aktuelle byggetiltak, eller om det først må utarbeides nytt plangrunnlag.</p> <p>Kommunen kan om nødvendig nytte midlertidig forbud mot tiltak etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 13. Bestemmelsen er ikke ment å komme til anvendelse for mindre tiltak og kompletterende utbygging i områder som i hovedsak allerede er bebygget.»</p>
<p><b>Vurdering</b></p>	<p>Reguleringsplanane må vurderast opp mot føresegn i KDP og då særskild opp mot 4.7.1.</p> <p>4.7.1: Pkt. 1.1 Tilhøve mellom kommuneplanens arealdel og gjeldande reguleringsplanar</p> <p>Pkt. 1.4.1 Vatn og avlaup <i>Meland kommune sin godkjente VA- norm og vegnorm skal leggjast til grunn ved all utbygging.</i></p> <p><i>Kommentar: Tilstrekkeleg sløkkevatn må vera sikra</i></p> <p>Pkt. 1.5.2 Krav til teknisk infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der kommunen finn det nødvendig skal det utarbeidast felles planar for infrastruktur</li> <li>• Det kan ikkje setjast i gang byggjetiltak innanfor regulert område før hovudplan for teknisk infrastruktur er omsøkt og godkjent av kommunen.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det kan ikkje gjevast bruksløyve for bygningar innanfor regulert område før det er gjeve bruksløyve for teknisk infrastruktur fram til respektive eigedommar.</li> <li>• Før bruksløyve for VA-anlegg kan gjevast skal det liggja føre «som bygd» dokumentasjon for anlegget, og denne skal vera godkjent av kommunen.</li> </ul> <p>Pkt. 1.5.6 Område med særskilt rekkjefølgje</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuff – Ådland, må nytt kryss ved Krossnessundbrua vere etablert før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak</li> <li>• For framtidige og noverande, ikkje utbygde område for bygg og anlegg Fosse – Håtuff – Ådland, må trafiksikringstiltak langs FV 245 vere gjennomført før det kan gjevast byggeløyve for nye tiltak.</li> </ul> <p><i>Kommentar: Tidspunkt for ferdigstilling av arbeidet med fylkesvegen er per i dag gitt til vår 2026</i></p> <p>Pkt. 1.6.9 Krav til parkering</p> <p>Pkt. 1.6.12 Krav til felles leike- og opphaldsareal ute</p> <p>Pkt. 1.6.14 Tilhøve mellom busetnad og tomt KDP set krav om minste tomteareal på 650 m<sup>2</sup> for einebustadar og 1 000 m<sup>2</sup> for tomannsbustadar.</p> <p><i>Kommentar: Mange tomtar innanfor planområdet stettar ikkje kravet til tomtestorleik. Det må vurderast om krav til uteopphaldsareal, parkering, snuareal m.m. kan la seg løysa.</i></p> <p>Pkt. 1.7 Omsyn til miljøkvalitet, natur, estetikk, landskap m.m</p> <p>Pkt. 1.8 Omsyn til bevaring og kulturmiljø</p> <p>Andre aktuelle forhold kan vera</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggegrenser – er det behov for byggegrense mot veg. Det er sett byggegrense rundt kvar enkelt tomt, men denne dekkar ikkje heile vegstrekket. Vurderast opp mot føresegn 1.1 i begge planane der det står at der byggegrense ikkje er vist går byggegrensa i arealføremålet. Er byggegrense mot sjø fastsett i nødvendig grad</li> <li>• Behov for ROS-analyse</li> <li>• Behov for endringar i plankartet</li> </ul> <p>Denne oversikta er ikkje uttømmende.</p>
<b>Rekkjefølgjekrav</b>	Sjå KDP 1.5.6

<b>Utbyggingsavtaler</b>	<p>Behov for utbyggingsavtale må vurderast ut frå KDP føresegn 1.3.1:</p> <p>Kommunen legg følgjande prinsipp til grunn for inngåing av utbyggingsavtaler for nye utbyggingsområde i heile kommunen, jf pbl § 17-2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale før det blir gjeve løyve til igangsetting av tiltak, når godkjent arealplan (kommuneplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner inneber utbygging av offentlege anlegg, til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur / friområde, kommunalteknisk infrastruktur / kablar o.l.</li> <li>• Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale i område der kommunen ønskjer å fastsette talet på bustader, storleiken på bustadene eller krav til utforming av bustadene.</li> <li>• Det er ein føresetnad at det blir inngått utbyggingsavtale der kommunen eller andre skal ha forkjøpsrett eller tildelingsrett til bustader.</li> </ul>
--------------------------	---

Infrastruktur	
<b>Veg, vatn- og avløp</b>	<p>Området skal knytast til offentleg vass- og avløpsanlegg.</p> <p>Det må utarbeidast VA-rammeplan og vegplan som viser løysingar for teknisk infrastruktur, kva som skal vera offentleg og privat m.m. Utbygging skal skje etter godkjende tekniske planar.</p> <p>Tilkopling til offentleg VA-anlegg kan skje i fylkesveg (det ligg føre eigen VA-plan for denne) eller via sjøleidning frå Littlebergen. Endeleg løysing må avklarast gjennom VA-rammeplan.</p> <p>VA-anlegg skal utarbeidast i samsvar med kommunen si VA-norm og vegar skal utformast i samsvar med vegnormalen N 100.</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Tekniske planar må utarbeidast i samarbeid med kommunen sin avdeling for Samferdsel, veg, vatn og avløp – forvaltning.</p> <p>Tekniske planar for infrastruktur kan krevja endring av reguleringsplanane. T.d. når det gjeld plassering, eigarskap og standard.</p>

Andre tilhøve	
<b>Klima –og naturtilhøve</b>	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar</b>	<p>Rekkefølgjekravet i føresegn 1.5.6 i kommunedelplanen (KDP) for Meland må vera gjennomført før det kan gjevast byggeløyve. Forventa tidspunkt, per i dag, for ferdigstilling av arbeidet knytt til</p>
---	---

	<p>fylkesveg 5310 (tidlegare fv. 245) er i følge prosjektleiar Nordhordlandspakken/ Vestland fylkeskommune, gitt til vår 2026.</p> <p>Det er kommunen si vurdering at det må takast ein gjennomgang av reguleringsplanane slik skildra i pbl § 12-4 og utarbeidast nødvendig grunnlag slik at kommunen kan vurdere om reguleringsplanane krev oppdatering, eller om områda kan byggast i samsvar med det plangrunnlaget som ligg føre. Planane må vurderast opp mot krav sett i kommunedelplanen for Meland. Krav til saksbehandling ved behov for endring av planane vert vurdert når nødvendig grunnlag ligg føre.</p> <p>Det må utarbeidast VA-rammeplan og vegplan som viser løysingar for teknisk infrastruktur, kva som skal vera offentleg og privat m.m. Utbygging skal skje etter godkjende tekniske planar.</p>
--	---

Søknad om løyve til tiltak sendast til:

Per post:

Alver kommune  
V/Plan og byggesak  
Postboks 4  
5906 Frekhaug

Elektronisk  
[post@alver.kommune.no](mailto: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.*

**Mottakarar:**

Sundet Utvikling AS c/o Alvergruppen AS Strandgaten 9

5013 BERGEN