

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagellia 6
5914 ISDALSTØ

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/9969 - 22/4936

Saksbehandlar:
Mette Robertsen
mette.robertsen@alver.kommune.no

Dato:
28.01.2022

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 185/333 Isdal

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	Førehandskonferanse Utviding av «Dampen». Tilbygg på om lag 350-450 m2.
Tiltakshavar	Hagelsundet Eigedom AS
Ansvarleg søkjar	Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Møtestad	Teams
Møtedato	25.01.2022, kl. 14.00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Andreas Aasgard, Hagelsundet Eigedom AS. Ove Håland, Arkoconsult AS. Paal-Jøran Carlsen, Arkitektkontoret Bjørtveit og Carlsen AS. Mette Robertsen og Anne Lise Molvik frå Plan og byggesak.

**Søkjær kom med
følgjande orientering
om tiltaket**

Følgeskriv:

Styret i «Dampen» Hagelsundet Eigedom AS arbeidar med forslag om moglegheiter for å gjennomføra tilbygg på eksisterande bygning.

Dampen har vorte eit begrep og ein viktig samlingsstad i Nordhordland både for etablerte næringsdrivande, grunderar, industriutviklarar, interkommunale foretak, og andre. Siste tilskot er at Nordhordland Næringslag er medeigar i Hagelsundet Eigedom, og representert i styret. Alt det gode som er opparbeida i åra Dampen har eksistert, arbeidar styret med å behalda og vidareutvikla, saman med gode leigetakarar. Dei seinare åra har særleg to av våre større leigetakarar tatt til å veksa og utvikla seg, og dertil treng dei meir areal. Dette er i hovudsak Industriutvikling Vest AS og IKT Nordhordland. Desse foretaka og deira verksemd skulle vera vel kjent for Alver Kommune.

I gjeldande reguleringsplan (sist revidert i 2010) er utnyttingsgraden BRA = 100%. Våre berekingar syner at med dagens totalt bygningsareal på 3.750 m², fråtrekk parkering i kjellaren og tekniske rom / lager i kjellaren (berekna til minst 852 m²), og med 1,45 parkeringsplassar pr 100 m² kontorplassar, vil det framleis vera mogleg for tilbygg på ca 400-450 m², innanfor tomten i Gnr 185 Bnr 333. I tillegg skal det maksimalt vera BRA = 100% på samla område innanfor same reguleringsplan. Eksisterande reguleringsplan for Hagelsundet, omhandlar, etter det me ser, Hagellia 4 (Posthuset) og Hagellia 6 (Dampen). Med bakgrunn i «nøyaktig augemål og rus» er dagens bygg på Hagellia 4 med tomteareal på 3.820, ein heil del mindre enn Dampen er. Slik at vårt overslag tilseier at ein er godt innanfor BRA = 100% for reguleringsplanen for Hagelsundet, inkudert foreslått tilbygg på Hagellia 6.

Styret ser for seg tilbygg med om lag 350-450 m², fordelt over 2 etasjar som tenleg for både leigetakarar, tomtenyttning og «eksteriør». Dette ser ein vil kunna verta eit naturleg del av eksisterande bygning, samt det vil ikkje skjenera for den gode utsikten frå kantina. Det vil verta noko «trangare» på uteplassen (mot vest), men ein vurderar det til å vera tilstrekkeleg med avstand til eksisterande kontorlokaler her, samt tilstrekkeleg med dagslys til kontora. Det vil ikkje medføra noko form for sjenanse for bustadhus i nabolaget, då tenkt tilbygg er plasser på bakplass ved Dampen. Foreslått tilbygg over 2 etasjar medfører største høgde godt innanfor dagens næringsbygg i Hagellia / Hagelsundet.

Ser fram til hyggeleg møte med førehandskonferanse der me får presentert planar og moglegheiter i ein god dialog med kommunen. I tillegg ynskjer tilbagemelding på om det er kommunale reguleringar / vedtak som er til hinder (søkja dispensasjon) for å realisera desse planane.

Kort oppsummering av situasjon/ tiltak:

Tiltakshavar ynskjer å vidareutvikla «Dampen», og utvida med eit tilbygg på om lag 350-450 m² over to etasjar. Leietakarar utviklar seg og veks, og det er behov for meir areal.

Tilbygget er skissert som ein del av eksisterande bygning, og lokalisert på bakplass ved Dampen. Det nye volumet dannar eit uterom mellom tilbygg og opphaveleg bygnad, som mellom anna vil tene som ein lysgard til dei omkringliggjande kontora.

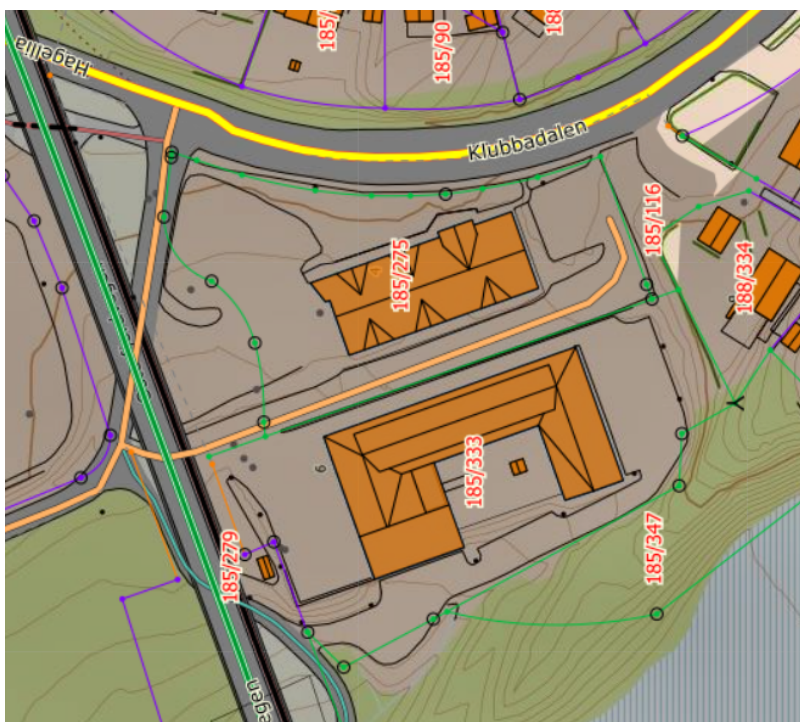
På møtet ynskjer deltakarar å presentere planar og moglegheiter i dialog med kommunen.

**Illustrasjon og foto
Kart
Areal skisse**

Dampen. Illustrasjon og foto:



Dampen/ Hagelsundet Eigedom AS.
Gbnr 185/333. Hagellia nr. 6.



Utvida areal, skisse (ca. 17,5m x 11 m) 1. etasje:



	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Byggegrense/byggelinje: <input type="checkbox"/> Frisiktsone: <input type="checkbox"/> Krav til møneretning/takform: <input type="checkbox"/> Krav til takvinkel: <input checked="" type="checkbox"/> Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: Jf. §2, punkt d, e, f, og g. <ul style="list-style-type: none"> d) Kommunen kan setje krav til plassering, høgd og farge på gjerde. e) For støttemur mot offentlig veg og med høgde over 1 m, og for andre private tomter og med høgde over 1,5 meter, skal statiske utrekningar i byggjemeldinga. f) Støttemurar mot offentlig veg og med høgde over 1 m skal sikrast me same vegline skal gjerda ha ei einsarta utforming. g) Endring av terreng utanfor byggjegrop i meir enn 1,00 meters høgde i naturlege terreng, skal meldast til kommunen. Som slik endring vert re terrassering, terreng- og støttemurar, fyllingar, skjeringar m.v. <input checked="" type="checkbox"/> Anna: Det kan tillatast underetasje som kan innehalda parkering, tekniske anlegg, arkiv og trimrom. Jf. §9 a) Parkeringskrav følger av KP 2.6.5. Parkeringsnorm: Pr. 100m² BRA/ Min. 1/ max 1,5. Sykkel (minstekrav): Pr. 100m² BRA/ 2 Parkeringskrav skal skjje i tråd med plan. Ved fråvik må det søkjast dispensasjon.
Rekkjefølgjekrav	Nei
Utbyggingsavtalar	<input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunngitt søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 type="checkbox"/> Anna:
--	---

Vurdering/merknad:	Utifrå dei opplysningane som ligg føre, kan me ikkje sjå at det er naudsynt å søkja dispensasjon.
---------------------------	---

Sakshandsaming	
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 type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon, jf. pbl § 19-1

Tiltaksklasse SØK	<input type="checkbox"/> Tiltaksklasse 1 <input checked="" 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. Kommunen vurderer forslag frå ansvarleg søkjar.
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/terrengingrep uteoppfallsareal
Teikningar	Det må sendast inn teikningar i målestokk. I teikningsgrunnlaget skal det leggst ved teikningar av alle fasadar, planløyving med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.

	<p>Ved søknad om endring av eksisterande bygg må det leggst ved:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløsning før endring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fasadar og planløsning etter endring, der endringar er tydeleg markert</p>
--	--

Uavhengig kontroll	<p><input checked="" type="checkbox"/> Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunen krev uavhengig kontroll i tiltaket, jf. SAK § 14-3.</p> <p>Følgjande ansvarsområde må ha uavhengig kontroll:</p>
---------------------------	--

<p>Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2</p> <p>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.</p>	<table border="1"> <tr><td><input checked="" 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 type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Havnestyresmakt - 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 type="checkbox"/></td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Luffartstilsynet</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt – Kommunal.</td></tr> <tr><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen.</td></tr> <tr><td><input type="checkbox"/></td><td>Anna</td></tr> </table>	<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet	<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning	<input type="checkbox"/>	Brannvesen	<input 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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal.	<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen.	<input type="checkbox"/>	Anna
	<input checked="" type="checkbox"/>	Arbeidstilsynet																																					
<input type="checkbox"/>	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
<input type="checkbox"/>	Brannvesen																																						
<input 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 checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt – Kommunal.																																						
<input checked="" type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen.																																						
<input type="checkbox"/>	Anna																																						
	<p>Søkjjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.</p>																																						

Infrastruktur							
Vatn- og avløp	<table> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn</td> <td><input type="checkbox"/> Privat vatn</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp</td> <td><input 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 søkjjar dokumentera tilfredsstillande vassmengd og vasskvalitet.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp	<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vatn	<input type="checkbox"/> Privat vatn						
<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløp	<input type="checkbox"/> Privat avløp						
<input type="checkbox"/> Overvasshandtering	<input type="checkbox"/> Terreng						

	<p>På kart som er vedlegg til søknad om tilknytning til offentleg nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsløppsløyve, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input 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 søknad må kapasitet i område vurderast. Vassledning ligg på eigendommen, mot sør-vest. Avstandskrav til denne er 4 meter. Sjå ledningskart, vedlagt referatet.</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" 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] <input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må liggja føre
Vurdering/merknad:	<p>Tiltaket endrar ikkje tilkomst til eigendommen. Følger av godkjent reguleringsplan. Det må søkjast om utvida avkøyringsløyve ved søknad om tiltak.</p>

Visuelle kvaliteter	<p>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".</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Krav til estetikk/tilpassing i reguleringsføresegner. § 2. Punkt c) <ul style="list-style-type: none"> c) Ved handsaming av byggjemeldinga skal kommunen sjå til at bygningane får ei god form og rett materialbruk, og at bygningar innan same byggjefelt får ei god arkitektonisk utforming. Kommunen kan setje krav til farge på hus og taktekking. <p>Elles, KP § 2.7.2. ESTETIKK: Byggetiltak og reguleringsplanar skal gjevast ei heilskapleg og bevisst utforming med høg arkitektonisk kvalitet. Funksjonane skal ivareta omkringliggande landskap og omgjevnadene sin karakter og form, og tilføre staden gode kvaliteter.</p> <p>Det skal leggjast vekt på god terrengtilpassing. Dette inneber minimale terrengingrep med liten bruk av skjeringar, fyllingar og murar.</p> <p>Ved mindre tiltak på eksisterande bygg bør det takast omsyn til eksisterande hovudform og proporsjonar.</p>
Vurdering/merknad:	<p>Blir vurdert når søknad med teikningar føreligg.</p>

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	<input type="checkbox"/> Ras <input type="checkbox"/> Flom <input type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon Ved kryss over: Skriv inn kva tiltak som iverksetjast før eller ved innsending av søknad
Verneinteresser i området	Nei
Høgspenline	Nei
Privatrettslege forhold	Nei
Avstand til kommunalt leidningsnett	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon. OBS. Avstandskrav/ leidning langs tomt retning sør-vest.

Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	<p>Kommunen har mellom anna vurdert om det føreligg kommunale reguleringar eller vedtak som er til hinder, og om det naudsynt å søkja dispensasjon.</p> <p>Tiltaket er innafor føremål slik det no er skissert, og det er ikkje naudsynt å søkja dispensasjon. Tiltakshavar må elles dokumentera ved søknad at tiltaket samsvarer med føresegn.</p> <p>Bandleggingszone: KP. 4.3.1. Sone for bandlegging i påvente av vedtak etter PBL, jf. PBL. § 11-8 D (H 710) Det er pågåande arbeid med kommunedelplan for E39, mellom Flatøy og Eikefettunnelen. Tiltaket ligg innafor bandleggingssona, og søknad må sendes Statens vegvesen på høyring.</p> <p>Kommunen oppmodar tiltakshavar om sjølv å ta kontakt med Statens vegvesen på førehand.</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

Med vennleg helsing
Alver kommune, Plan og byggesak

Are Frøysland Grande
Avdelingsleiar

Mette Robertsen
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Arkitektkontoret Børtveit & Carlsen AS
Hagelsundet Eigedom AS

Hagellia 6
Hagellia 6

5914 ISDALSTØ

5914 ISDALSTØ