



Stevnebø AS
5937 BØVÅGEN

Referanser:
Dykkar:
Vår: 21/10251 - 22/7365

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

Dato:
02.03.2022

Referat fra forhåndskonferanse - gbnr 424/56 Bø

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 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 Bruksendring, og ombygging av eldre sjøbod. Gbnr: 424/56. Bøvågen 50. (Bruksnamn: Gilnesplass)
Tiltakshavar	Stevnebø AS
Ansvarleg søker	Utmark Arkitektur AS
Møtestad	Møte på Teams
Møtedato	03.03.2022. Kl. 14.00

Til stades i møtet fra kunde og kommune	Tiltakshavar: Simon Stevnebø og Håvard Trygve Stevnebø, fra AS Stevnebø. Ansvarleg søkjar: Ingvild Garfot Bennett og Jacob Schroll, fra UTMARK arkitektur AS. Alver kommune: Anne Lise Molvik og Mette Robertsen, fra Plan og byggesak.
Søkjar kom med følgjande orientering om tiltaket. Føljeskriv. Eldre foto av opphavelg sjøbod.	Følgeskriv til forespørsel om forhåndskonferanse, ifm. planlagt bruksendring og ombygging av eldre sjøbod, gnr/bnr 424/56, Bøvågen 50, 5937 Bøvågen, Alver kommune. Målsetningen med tiltaket er å samlokalisere dagens drift av Bygger'n i Bøvågen. I dag er trelastlageret lokalisert i lagerbygning på kaien i Bøvågen, mens butikken er lokalisert i et annet hus noe lenger fra. Dette ansees ikke som ideelt for driften. I forlengelsen av lagerbygningen/trelasten finnes det opprinnelige lageret hvor trevarehandelen i sin tid startet opp. Dette er en eldre sjøbod som ble oppført på starten av 1900-tallet. Planlagt tiltak er således å flytte den eksisterende Bygger'n butikken, med tilhørende kontorer og personalrom, til nevnte sjøbod. I denne sammenheng er det også et ønske om å delvis tilbakeføre noe av den opprinnelige sjøbodens utseende. Opp gjennom tiden har den blitt endret med flere tilbygg. Det er særlig fasaden mot vågen som ønskes tilbakeført, da opprinnelige vinduer og døråpninger er å finne 'bak' et nyere tilbygg her.  <i>Foto av slik sjøboden ser ut i dag. Trelastlageret til venstre.</i> Bygningsmassen har opp gjennom tida blitt endret med flere tilbygg. 1 tilbygg mot nordvest,- og 1 mot sørvest, ønskes revet.  <i>Eldre foto av opprinnelig sjøbod, før utbygging av kai og øvrige lagerbygninger.</i> Eldre sjøbod oppført på starten av 1900 tallet. Sjøbodens opphavelge utsjånad ønskes delvis tilbakeført. Fasaden mot vågen ønskes tilbakeført da opphavlege vinduer og dører er å finne «bak» et nyare tilbygg her.

Situasjonskart eksisterende.

Kortfattet om planlagt tiltak.

Ortofoto.

Planlagt tiltak.



Situasjonskart eksisterende. Sjøboden markert med rød sirkel

Kortfattet om planlagt tiltak:

- To av tilbyggene, som ikke er opprinnelige, ønskes revet (ett mot nordvest og ett mot sørvest)
- I første etasjen anlegges butikken og personalrom
- I andre etasjen; kontorer og personalrom
- Generell istandsetting/oppgradering av bygningen
- Parkering for kunder
- Avbøtende tiltak ift. evt. stormflo/havstiging.
- Bevaring av mest mulig av opprinnelig bindingsverk konstruksjon og -elementer.



Ortofoto



Planlagt tiltak gbnr 424/56

Plangrunnlag	
Planstatus	☒ Kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan ☐ Omsynssoner ☐ Uregulert ☐ Lokale vedtekter ☐ Pågåande planarbeid ☐ Områderegulering ☐ Detaljregulering ☐ Bygge- og deleforbod ☐ Energipolitisk handlingsplan ☐ Anna Kommuneplanen supplerer reguleringsplanen.
Plannamn	Bøvågen-Krossneset. Plan - ID nr. 12601985000100 Kommuneplan 2011 – 2023, delrevisjon 2019. ID nr. 12602013000200. (Sistnemnte supplerer reguleringsplanen).  Sjå elles KP 4.12.1 Generelle føresegn. (Generelle føresegn gjeld i regulerte områder der ikkje anna kjem fram av reguleringsplanen). Pkt. 2.3.1 Tilkomsveg til bygning Pkt. 2.3.2 Renovasjon Pkt. 2.8 Krav til universell utforming Pkt. 2.9 Krav til uteopphaldsareal og leik Pkt. 2.10 Krav til parkering Pkt. 2.11 Krav til handsaming av massar Pkt. 2.12 Krav til utforming av tiltak Pkt. 2.13 Krav til utforming av naust Pkt. 2.14 Krav til miljøkvalitet Pkt. 2.15 Eksisterande byggverk og kulturmiljø
Føremål	Handelsføremål. Område D/ Forretningar, kontor m.v. Jf. reguleringsplanen, § 3:

	<u>I. HANDELSFØREMÅL</u> I området D skal oppførast lagerbygg med høve til sal av varer knytta til landbruket og byggeverksemd. Det maksimale er 2 høgder eller 8 m gesimshøgd.
Planføresegner	☒ Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte: 90 % BYA med mindre anna fyljer av reguleringsplanen. Jf. 3.1.3.3. Bø sentrum ☒ Maksimal gesims-/ mønehøgd: 2 høgder, eller 8 meter gesimshøgd. ☒ Byggegrense/byggelinje: Tiltaket er innafor byggegrense ☐ Frisiktsone: ☐ Krav til møneretning/takform: ☐ Krav til takvinkel: ☐ Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.: ☐ Anna:
Rekkjefølgjekrav	
Utbyggingsavtalar	☐ 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: ☐ Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: ☐ Plan- og bygningslova: ☒ Forskrifter: I den grad tiltaket ikkje oppfyller krav til TEK, så må det søkjast dispensasjon. ☐ Vedtekter: ☒ Anna:
Vurdering/merknad:	I den grad det skal etablerast tiltak i strid med byggegrense så vil det krevje dispensasjon. Ark på tak krev dispensasjon grunna gesimshøgd.

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 Tiltaksklasse vert vurdert ved søknad. 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: • Målsatt med ytre mål • Vise avstand til nabogrense • Vise møneretning • Vise byggegrenser • Vise avstand til midtline til offentleg veg • Vise murar/terrenginngrep uteoppfallsareal
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: ☒ Fasadar og planløyising før endring ☒ Fasadar og planløyising etter endring, der endringar er tydeleg markert. Kommunen oppmodar søkjar om å leggja ved søknad om tiltak ein estetisk redegjørelse.

Uavhengig kontroll	☒ Obligatorisk uavhengig kontroll, jf. SAK § 14-2 ☐ 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>☒</td><td>Arbeidstilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Direktoratet for mineralforvaltning</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Brannvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Friluftsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Havnestyresmakt - Kystverket</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Helsestyresmakt - Mattilsynet</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Jordlovsstyresmakt - Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kyrkjeleg styresmakt</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Luffartstilsynet</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Kulturminne – Fylkeskommunen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Sivilforsvaret</td></tr> <tr><td>☒</td><td>Vegstyresmakt – Kommunal</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Vegstyresmakt - Statens vegvesen</td></tr> <tr><td>☐</td><td>Anna</td></tr> </table> Søkjar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	☒	Arbeidstilsynet	☐	Direktoratet for mineralforvaltning	☐	Brannvesen	☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal	☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren	☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal	☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen	☐	Havnestyresmakt - Kystverket	☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste	☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet	☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal	☐	Kyrkjeleg styresmakt	☐	Luffartstilsynet	☒	Kulturminne – Fylkeskommunen	☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum	☐	Sivilforsvaret	☒	Vegstyresmakt – Kommunal	☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen	☐	Anna
☒	Arbeidstilsynet																																						
☐	Direktoratet for mineralforvaltning																																						
☐	Brannvesen																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Forurensningsstyresmakt – Statsforvaltaren																																						
☐	Friluftsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Havnestyresmakt – Kommunal/Bergen om Omland Havnevesen																																						
☐	Havnestyresmakt - Kystverket																																						
☐	Helsestyresmakt - Kommunens helseteneste																																						
☐	Helsestyresmakt - Mattilsynet																																						
☐	Jordlovsstyresmakt - Kommunal																																						
☐	Kyrkjeleg styresmakt																																						
☐	Luffartstilsynet																																						
☒	Kulturminne – Fylkeskommunen																																						
☐	Kulturminne – Bergens sjøfartsmuseum																																						
☐	Sivilforsvaret																																						
☒	Vegstyresmakt – Kommunal																																						
☐	Vegstyresmakt - Statens vegvesen																																						
☐	Anna																																						

Infrastruktur							
Vatn- og avløp	<table> <tr> <td>☒ Offentleg vatn</td> <td>☐ Privat vatn</td> </tr> <tr> <td>☒ Offentleg avløp</td> <td>☐ Privat avløp</td> </tr> <tr> <td>☐ Overvasshandtering</td> <td>☐ Terreng</td> </tr> </table> 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 offentlig 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	☒ Offentleg vatn	☐ Privat vatn	☒ Offentleg avløp	☐ Privat avløp	☐ Overvasshandtering	☐ Terreng
☒ Offentleg vatn	☐ Privat vatn						
☒ Offentleg avløp	☐ Privat avløp						
☐ Overvasshandtering	☐ Terreng						

Vurdering/merknad:	Røyrleggjarmelding må fylgje søknad. Avklaring med omsyn til avløp.
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:	KP 2.10 Krav til parkering (pbl.§11-9 nr 5) Forretning/ kontor/ service: Minimum ant. plassar er 1 plass per 30 m2 BRA. Øvre grense er 1 plass per 20 m2 BRA. Parkeringsplass skal i samsvar med teknisk forskrift reknast med i BRA og BYA, med 18 kvm per plass. * Minimum 5 prosent av plassane skal vera utforma og reservert for rørslehemma. Desse plassane skal ha kortast mogleg avstand til hovudinngangen. Administrasjonen foreløpige vurdering er at søknad med omsyn til avkøyrsløp/ utvida bruk ikkje er naudsynt grunna uendra bruk. Situasjonsplan må syne parkeringsplassar, snuplass og siktsone ved søknad. Parkeringsanalyse bør følge søknad. Lager i tilknytning til tiltaket kan mogleg endra krav og berekning knytt til parkering. Det same gjeld eventuell utviding av areal i øvre etasje dersom tak hevast.

Visuelle kvaliteter	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 reguleringsføresegner.
Vurdering/merknad:	Endeleg vurdering vort gjort ved søknad. Foreløpig ingen merknad til tiltaket frå Alver kommune,- Kultur.

Andre tilhøve	
Klima –og naturtilhøve	☐ Ras ☒ Flom ☐ Støy ☐ Radon Flom, sjå; KP. Føresegn 2.14. Krav til miljøkvalitet. (pbl. § 11.9 nr 6) Planlegging og tiltak skal utførast slik at bygg og anlegg ikkje tek skade av havnivåstigning og høg vasstand i sjø og vassdrag. Bygning som ikkje er sikra mot flo skal som hovudregel plasserast 2,5 meter over 0-vasstand (NN2000). Bygning som ikkje er sikra mot flaum skal som hovudregel plasserast minimum 2 meter over høgaste kjente vasstand for nærliggjande vassdrag. For vassdrag som tidlegare har vore råka av flaum skal flaumnivået leggjast til grunn som høgaste kjente vasstand. Ved lågare plassering skal det dokumenterast gjennom springflo- og flaumanalysar at plasseringa er forsvarleg i høve framtidige klimatiske tilhøve i minimum eit 50-års perspektiv. Analysen skal også vurdere risiko for skred/masseforflytning/utgraving av grunn som følgje av springflo eller flaum. Sjå, TEK §7.2
Verneinteresser i området	KP Føresegn 2.15. Eksisterande byggverk og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr 7) Kulturminneplan for Radøy kommune 2017-2027 skal leggjast til grunn ved tiltak på eksisterande bygg, i kulturmiljø og kulturhistoriske landskap. KP Føresegn 2.15.3 Kulturminne i verneklasse C. nr 2; <i>Jordkjellarar, naust og sjøbuer eldre enn 1920</i> som ikkje er freda eller omfatta av høgare verneklasse. Det bør ikkje gjevast løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse C. Kommunen kan likevel gje løyve til å rive/fjerne kulturminne i verneklasse C på vilkår om at kulturminnet vert dokumentert. Det bør ikkje gjevast løyve til endring av kulturminne i verneklasse C. Om kommunen gjev løyve til å endre kulturminne i verneklasse C kan det stillast vilkår til løyvet. Sjå elles oppsummering.
Høgspenline	NEI
Privatrechtslege 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.
Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	I førebuinga til førehandskonferansen har kommunen mellom anna sett på om det er naudsynt å søkja dispensasjon eller om det er andre tilhøve ein må ta omsyn til ved søknad og realisering av tiltaket. Administrasjonen førebelse vurdering: 1. Det må søkjast om bruksendring. 2. Det må søkjast om rivingsløyve for å fjerna tilbygga på eigedomen. 3. Tiltaket må støtte krav til Universell utforming jf. TEK. § 12.1 4. Omsyn til flo og havstigningsnivå. (KP føresegn 2.14). Det må ved søknad vere gjort greie for forholdet på eigendommen. (Sjå, «Andre tilhøve»)

5. Tiltaket må støtte eventuelle vilkår for løyve knytt til kulturminne/ opphavelag sjø bod eldre enn 1920, verneklasse C.

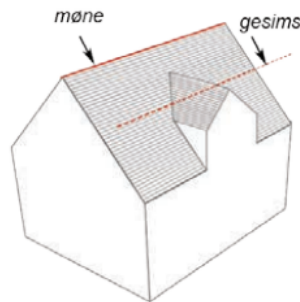
Sjøbuer er viktige kulturminne, og formidlar norsk kystkultur. Kommunen er positiv til tiltakshavars ambisjonar om å henta fram og bevare det opphavelage i bygnaden, med omsyn til både handverk og karakteristiske trekk elles.

Føresegn knytt til kulturminne, verneklasse C.

KP 2.15 Eksisterande byggverk og kulturmiljø (pbl. § 11-9)
Kommunal styresmakt skal varslast og har uttalerett i alle saker som gjeld kulturminne og kulturmiljø, mellom anna verneklasse C. Ein førebels uttale frå Alver kommune avd,- Kultur med omsyn til den opphavelage sjøboda, er at dei i utgangspunktet er positive. Elles vil dei vurdera synfaring.

Administrasjonen oppmodar til dialog med Alver kommune avd. Kultur,- og veg, for avklaring og uttale på førehand.

Attendemelding vedr. spørsmål om ark på tak:
(Sjå Dibk. Grad av utnytting, kap.4. Fig. 4.9 g. for berekning av gesimshøgde)



Figur 4-9 g Tak med ark

Med argumentasjon knytt til tilbakeføring av opphavelag utsjånad lagt til grunn, er administrasjonen positiv til tiltaket. Høvet krev dispensasjon grunna gesimshøgde.

Lykke til vidare med førebuing til endeleg søknad.
Ta gjerne kontakt om noko er uklårt, eller anna.

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:

Stevnebø AS
Utmark Arkitektur AS

Bellgården 1

5937 BØVÅGEN
5003 BERGEN