

Alver Tomteselskap AS  
Trond Lomsøy  
Hagellia 4  
5914 ISDALSTØ

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 22/3749 - 22/42493

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

Dato:  
26.06.2022

## Referat frå førehandskonferanse - gbnr 214/225 Fyllingsnes

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 Stemmemyra, planid. 1263-17022006 og Fyllingsnes, planid 1263-200807.
<b>Tiltakshavar</b>	Alver Tomteselskap AS Fyllingsnes Utvikling AS
<b>Ansvarleg søkjar</b>	Vill Plan AS
<b>Møtestad</b>	Frekhaug kommunehus
<b>Møtedato</b>	13.06.2022, kl. 13.00
<b>Til stades i møtet frå kunde og kommune</b>	Trond Lomsøy frå Alver Tomteselskap AS Trond Helland, Helge Sandvik, Erik Hundven og Roald Nævdal frå Fyllingsnes Utvikling AS

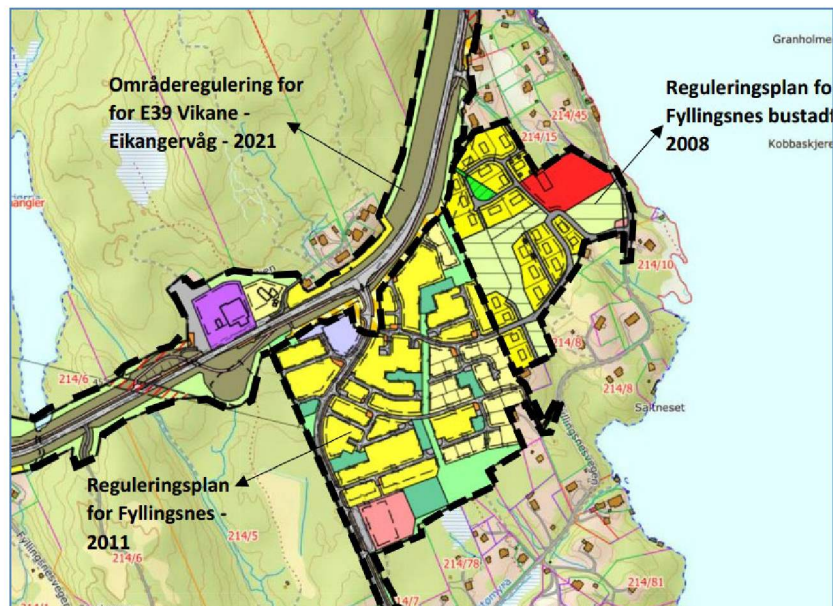
Christian Frønsdal frå Vill Plan AS  
Belinda Nesbjørg og Tor-Henrik Fredriksen frå Haugen VVA AS

Ingrid Raniseth – planforvaltning  
Irene Nærbø Wilhelmsen – veg  
Anne Lise Molvik - byggesak

### Tema for møtet

Det er i førespurnaden gjort greie for følgjande:

Fyllingsnes Utvikling AS og Alver Tomteselskap AS undersøker moglegheitene for å starte utvikling av deira ferdigregulerte tomter på Fyllingsnes i Alver kommune (sjå kart under). Hovudformål er bustad, men det ligg også barnehage, friluftsmål og i tillegg er det i KPA lagt inn eit areal til skule sørvest for Fyllingsnes-planen. Tomtene ligg rett sør for E39. Formål med førehandskonferansen er å få svar på kva som må til for realisering av utvikling i området.



### Prosess

Det har allereie vore 2 møter med Alver kommune. Eitt møte der ein saman med VA-ingeniør (Arne Helgesen) i kommunen gjekk gjennom føresetnader for VA-utvikling i området, og eitt møte med Inger Marie Jordal, Line Merete Valle og Arne Helgesen for å svara på ein del spørsmål frå tiltakshavarane.

Referat frå møtet:

Vei – hva blir kommunalt? Hvordan bør kommunen ha tilkomst inn til ny skoletomt?

Kommunens tidlige svar:

*Hovedveien gjennom feltet bør være kommunal. I og med at kommunen ikke har kommet lenger i planleggingen, er det*

vanskelig å si nøyaktig hvor tilkomst til skoletomten bør være – men det er sannsynlig at veien gjennom feltet kan brukes. Vi antar at denne veien er dimensjonert for renovasjonsbil mm, og at den derfor har tilstrekkelige dimensjoner. Hvis det skal gjøres noen justeringer på reguleringsplanen, bør dimensjonene på den fremtidige kommunale veien gjennom feltet sjekkes.

#### **Tilbakemelding i førehandskonferanse**

Sjå svar lenger nede.

- VA

o Kommunens behov med skole mm?

Kommunens tidligere svar:

*Ja, dette må tas med i VA-rammeplanen. Det har Arne Helgesen allerede gitt Haugen VVA beskjed om. Siden skolestørrelse ikke er endelig avklart enda, må vi ta høyde for en skole med 450 elever – som er maks elevantall for kommunale skoler i Alver pr. nå. Kan dere videreformidle dette? Det er trolig aktuelt å settes av stikk i kum til skoletomt når VA-arbeidet utføres.*

o Hva med private boliger på oppsiden av E 39? Og Våge karosseri? De har visstnok en privat slamavskiller inne på utbyggernes tomt. Noe må gjøres her. Sanering av denne? Hvem sitt ansvar blir dette? Bør dette inn på kommunalt anlegg?

Kommunens tidligere svar:

*Miljø og tilsyn må svare på disse spørsmålene. Aktuelt i en forhåndskonferanse.*

#### **Tilbakemelding i førehandskonferanse**

Kartlegging av utslepp frå tilgrensande område må utførast og inngå i VA-planen, dette gjeld t.d. bensinstasjonen og avløp frå bustadarne på nordsida av E39.

- Plan – kan de bygge etter denne planen i dag?

Kommunens tidligere svar:

*Det må byggesak svare på i en forhåndskonferanse.*

#### **Tilbakemelding i førehandskonferanse**

Kommunen er etter pbl § 12-4 femte ledd pliktig til å sørge for at reguleringsplanar eldre enn 10 år i nødvendig grad er oppdatert. Tiltakshavar er ansvarleg for å skaffa nødvendige opplysningar og dokumentasjon for kommunen si vurdering.

- Hva med areal til barnehage?

Kommunens tidligere svar:

*Ved utbygging av hele feltet slik det er regulert, så blir det nok aktuelt med barnehage. Må ha arealet liggende. Diskuteres i forhåndskonferanse.*

**Tilbakemelding i førehandskonferanse**

Begge dei vedtatte planane har areal avsett til barnehage. Kommunedelplan for oppvekst (2018-2026) inneheld ikkje skildringar og prioriteringar knytt til barnehage- og skulebygg, men har fokus på innhaldet i tenestene. KDP for Lindås set ikkje krav til når eit bustadprosjekt utløyser krav om barnehage, og det ligg ikkje inne rekkefølgjekrav i føresegnene til planane. Vi må komme tilbake til evt. rekkefølgjekrav for oppføring av barnehage, men vi kan ikkje sjå at det vil vere behov for 2 areal avsett til formålet.

Utbyggingsavtale med kommunen?

Kommunens tidligere svar:

*Vi er usikre på om det er aktuelt. Det kan være aktuelt med en justeringsavtale for å få mva-refusjon på kommunal vei.*

**Tilbakemelding i førehandskonferanse**

Det går fram av punkt 2.3 i kommunedelplanen at:  
*Det kan inngåast utbyggingsavtale før det blir gjeve løyve til tiltak, når godkjent arealplan (kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner, inneber utbygging av offentlege anlegg, til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur/friområde, kommunalteknisk infrastruktur/kablar o.l. Utfyllande eller utdjupande krav til innhaldet i utbyggingsavtalen kan innarbeidast i kommunedelplan eller reguleringsplan.*

Spørsmål til utbyggingsavtale må avklarast med kommunen si eigeomsavdeling.

Kontaktperson: Daniella Svindal Fernando.

Tilkomst til skolen – klarer vi oss innanfor eget areal eller trenger vi areal i nabofeltet?

Kommunens tidligere svar:

*Alver kommune kan forsøke å ta kontakt med Skyss i forkant av en forhåndskonferanse, for å sjekke om skyss tillater å kjøre ned til skolen eller om bussene må sette av ungene langs fylkesveien i de nye busslommene ved Våge karosseri.*

**Tilbakemelding i førehandskonferanse**

Det går fram av punkt 2.2.3 i kommunedelplanen for Lindås at utbygging av skuleområdet BOP1 skal skje etter reguleringsplan. Ny skule i denne krinsen er tatt omsyn til økonomiplan, men kommunen har førebels ingen konkrete planer om starta opp dette arbeidet. Utbygging i dette området må uansett ta omsyn til at det kan kome ein skule på areal avsett til offentlig tenesteyting i KDP. Det gjeld særleg forhold knytt til veg og tilkomst. Nødvendig areal for veg og tilkomst til framtidig ny skule må sikrast gjennom tilgrensande reguleringsplan.

<b>Plangrunnlag</b>	
<b>Planstatus</b>	<p>Reguleringsplanen Stemmemyra gnr 214 del av bnr 1-8 og 17 Planid. 1263-17022006. Planen er gjeldande frå 27.11.2008.</p> <p>Reguleringsplanen Fyllingsnes, gnr 214 bnr 4, 5 og 7 m.fl. Planid. 1263 – 200807. Planen er gjeldande frå 10.03.2011</p> <p>Delar av det regulerte området er omfatta av reguleringsplanen E39, Vikane – Eikangervåg, gnr 214 bnr 201 m.fl. Planid 1263-201804 Planen er gjeldande frå 24.06.2021</p> <p><u>Forholdet til kommunedelplanen</u>  Det går fram av føresegn 4.5 i kommunedelplanen for Lindås 2019 - 2031, planid. 1263 – 201805 at reguleringsplanane for Stemmemyra og Fyllingsnes gjeld med suppleringar/endingar av kommuneplanen sine føresegner der reguleringsplanen ikkje har eigne føresegner om temaet.</p>
<b>Pbl § 12-4</b>	<p>Det går fram av Plan- og bygningslova § 12-4 5. ledd ( rettsverknad av reguleringsplan) at:</p> <p><i>«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.»</i></p>
<b>Vurdering</b>	<p>Det må vurderast om planane er tilstrekkelege i forhold til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• om planen avklarar offentlege og private interesser</li> <li>• planfagleg kvalitetsnivå</li> <li>• er oppdatert i høve forhold på staden</li> <li>• kommunens arealpolitiske føringar</li> <li>• infrastruktur</li> </ul> <p>Sjå elles KDP 2.9.1: Krav til innhald i reguleringsplanar.</p> <p>Kommunen har førebels desse kommentarane:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begge dei vedtatte planane har areal avsett til barnehage. Kommunedelplan for oppvekst (2018-2026) inneheld ikkje skildringar og prioriteringar knytt til barnehage- og skulebygg, men har fokus på innhaldet i tenestene. KDP for Lindås set ikkje krav til når eit bustadprosjekt utløyser krav om barnehage, og det ligg ikkje inne rekkefølgjekrav i føresegnene til planane. Vi må koma tilbake til evt. rekkefølgjekrav for oppføring av barnehage, men vi kan ikkje sjå at det vil vera behov for 2 areal avsett til formålet.</li> <li>• Ny skule i denne krinsen er tatt omsyn til i økonomiplan, men kommunen har førebels ingen konkrete planer om starta dette arbeidet. Utbygging i dette området må uansett ta omsyn til at det kan koma ein skule på areal avsett til</li> </ul>

	<p>offentleg tenesteyting i KDP. Nødvendig areal for veg og tilkomst til framtidig ny skule må sikrast gjennom tilgrensande reguleringsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vegstandard, fortau og behov for anna veggrunn må vurderast. Det same gjeld tilkomst till renovasjonspunkt som må avklarast med NGIR.</li> <li>• Tomtestorleik, u-grad, parkeringskrav, avkøyrsløse, uteopphaldsareal må ein også sjå på.</li> </ul> <p>Særlege forhold knytt til den enkelte plan:</p> <p><b>Stemmemyra</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Har generelle manglar som rekkefølgekrav, krav til byggesøknad etc.</li> <li>• Renovasjonspunkt mangler</li> <li>• Byggegrensa mot sjø går fram av KDP, bør inn i reg. planen ved endring av planen.</li> <li>• Avklaring av byggegrenser mot E39. Byggegrensene i planen i dag synast uavklart. (30 – 50 meter.)</li> <li>• Støy – avbøtande tiltak. Støy i reg.plan E39. Støy i KDP 4.1.2</li> <li>• Krav til veg og transport i KDP 2.4.2 (Stigning og vegbreidde)</li> <li>• Krav til parkering bør inn i planen, jf. KDP 2.6.5</li> <li>• Rekkefølgekrav i 1.6: Korleis skal dette kravet gjennomførast.</li> </ul> <p><b>Fyllingsnes, gnr 214 bnr 4 mfl.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plassering av og tal renovasjonspunkt</li> <li>• Det er ikkje sett av areal til annan veggrunn (svg) for interne vegar</li> <li>• Omfanget av rekkefølgekrav ift til ny reguleringsplan for E39 Vikane -Eikangervåg må avklarast med Statens vegvesen. Dette gjeld etablering av kryss, gang- og sykkelveg, undergang, støyskjerm.</li> <li>• Rekkefølgekrava i planen må oppdaterast og gåast gjennom. Alle krav er ikkje lenger aktuelle.</li> <li>• Krav til universell utforming. Meiner ein tilgjengeleg bustad?</li> <li>• Byggegrense og støy, sjå Stemmemyra</li> </ul> <p>Planane må også vurderast opp mot nyleg vedteken reguleringsplan for E39, Vikane – Eikangervåg med omsyn til arealbruk, avkøyrsløse til E39 og rekkefølgekrav til utbygging.</p> <p>Denne tilbakemeldinga er ikkje uttømmende.</p>
<p><b>Rekkefølgekrav</b></p>	<p>Det går fram av kommunedelplanen for Lindås § 2.5.1: Løyve til igangsetjing vert ikkje gjeve før teknisk plan for veg, vatn og avløp og utanomhusplan er godkjend av kommunen/aktuell styresmakt.</p> <p>Før det vert gitt mellombels bruksløyve/ferdigattest skal kommunaltekniske anlegg, vassforsyning, slukkevassløyse og avløp, el-forsyning og trafiksikker tilkomst for køyrande, syklande og</p>

	<p>gåande vera etablert. Vidare skal areal for leik, uteopphaldsareal, fellesareal og gangvegar med fortau vera opparbeidd i samsvar med godkjend teknisk plan/utanomhusplan.</p> <p>Det må vidare gjerast ei vurdering av rekkjefølgjekrav sett i den enkelte reguleringsplan.</p>
<b>Utbyggingsavtalar</b>	<p>Det går fram av punkt 2.3 i kommunedelplanen at:  <i>Det kan inngåast utbyggingsavtale før det blir gjeve løyve til tiltak, når godkjent arealplan (kommuneplan, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhøyrande føresegner, inneber utbygging av offentlege anlegg, til dømes offentlege trafikkområde eller grønstruktur/friområde, kommunalteknisk infrastruktur/kablar o.l. Utfyllande eller utdjupande krav til innhaldet i utbyggingsavtalen kan innarbeidast i kommunedelplan eller reguleringsplan.</i></p> <p>Spørsmål til utbyggingsavtale må avklarast med kommunen si eigeidomsavdeling.          Kontaktperson: Daniella Svindal Fernando.</p>

Infrastruktur	
<b>Veg, vatn og avløp</b>	<p>Området skal knytast til offentlig vass- og avløpsanlegg.</p> <p>Det må utarbeidast VA-rammeplan og vegplan som viser løysingar for teknisk infrastruktur, kva som skal vera offentlig og privat m.m. Utbygging skal skje etter godkjende tekniske planar.</p> <p>VA-anlegg skal utarbeidast i samsvar med kommunen si VA-norm og vegar skal utformast i samsvar med vegnormalen N 100.</p> <p>Krav til veg og transport går elles fram av kommunedelplanen pkt. 2.4.2.</p>
<b>Vurdering/merknad:</b>	<p>Tekniske planar må utarbeidast i samarbeid med kommunen si 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> <p>Kartlegging av utslepp frå tilgrensande område må utførast og inngå i VA-planen. Dette gjeld t.d. bensinstasjonen og bustadane på nordsida av E39.</p> <p>Avløp frå området skal gå til kommunalt avløpsanlegg som er under planlegging. Det kan vera nødvendig å søkja om utvida utsleppsløyve.</p>

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



	<input type="checkbox"/> Flom <input checked="" type="checkbox"/> Støy <input type="checkbox"/> Radon
<b>Verneinteresser i området</b>	Ingen særskilde. Myr utanfor området.
<b>Høgspenning</b>	
<b>Privatrettslege forhold</b>	
<b>Avstand til kommunalt leidningsnett</b>	Krav om 4 meter avstand, jf. standard abonnementsvilkår punkt 3.4. Plassering i strid med dette krev søknad om dispensasjon.

<b>Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillinger</b>	<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 ut i samsvar med det plangrunnlaget som ligg føre. Planane må også vurderast opp mot krav sett i kommunedelplanen for Lindås og samkøyrast med rekkefølgekrav knytt til reguleringsplanen for E39.</p> <p>Krav til saksbehandling ved behov for endring av planane vert vurdert når nødvendig grunnlag ligg føre. I den grad planane skal reviderast kan utarbeiding av felles plan der rekkefølgekrav er knytt til utbyggingstakt vurderast.</p> <p>Rekkefølgekrav til infrastruktur.  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>Vidare vurderinga av om planane krev oppgradering er ei plansak.</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.*



**Kopi til:**

Alver Tomteselskap AS  
Fyllingsnes Utvikling AS

Hagellia 4  
Torvhusmyrane 6

5914 ISDALSTØ  
5913 EIKANGERVÅG

**Mottakarar:**

Alver Tomteselskap AS  
Fyllingsnes Utvikling AS  
Vill Plan As

Hagellia 4  
Torvhusmyrane 6  
C. Sundts gate 37

5914 ISDALSTØ  
5913 EIKANGERVÅG  
5004 BERGEN