



Nystølen Eigedom As
c/o Heine Fyllingsnes Litlevågsbrotet 9
5913 EIKANGERVÅG

Referanser:
Dykkar:
Vår: 22/8867 - 23/4323

Saksbehandlar:
Eilin Houlison Molvik
eilin.houlison.molvik@alver.kommune.no

Dato:
23.01.2023

Møtereferat førehandskonferanse Nystøltunet - gbnr 214/41 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.

Tiltak	førehandskonferanse Gbnr: 214/41 Nystøltunet
Tiltakshavar	Nystølen Eigedom As
Ansvarleg søkjar	Reknes Byggjevarer LI
Møtestad	Rådhuset
Møtedato	23.01.2023, kl.12:00
Til stades i møtet frå kunde og kommune	Frå tiltakshavar: Heine Fyllingsnes og Egil Sagstad

	Frå kommunen: Eilin Houlison Molvik, rådgjevar og Are Grande Frøysland Leiar, Plan og byggesak
Søklar kom med følgjande orientering om tiltaket	<p>Sjå situasjonskart, plan og fasadeteikningar lagt ved tinging av FH-konferansen.</p> <p>Gått ned på storleik leilegheiter, og tilrettelagt bygga for framtidig heis.</p>
Oppsummering/avklaring av konkrete spørsmål og problemstillingar	<p>Byggesak si vurdering er at endringane sett planen tilside og vil difor ikkje tilrå at ein søker om dispensasjon. Skisserte tiltak vil krevje i alle fall 5 dispensasjonar, blant anna frå arealføremål ved plassering av bygg.</p> <p>Byggesak tilrår at ein kontaktar ein plankonsulent som vurderer omfanget av endringane og kor vidt ein kan søke om mindre vesentleg endring eller om endringane er av så stor omfang at dei må gå som endring av reguleringsplan.</p> <p>Plan- og bygningslova § 12-14 skisserer kva som skal til for at ei endring av reguleringsplan kan definerast som mindre.</p> <p>Byggesak tilrår at ein ikkje gjer endringar på felles infrastruktur innan reguleringsplanen. Med det meiner vi at ein beheld felles infrastruktur som vegar, fortau, gangveggar og område for renovasjon (felles infrastruktur som omfattar heile reguleringsplanen).</p> <p>Byggesak tilrår vidare at ein ved ein eventuell endring av planen går nøye gjennom føresegna og plankart og gjer rettingar med omsyn til krav til rekkjefølgje der område som evt. er erstatta/fjerna også vert erstatta/retta i føresegn og på plankart.</p> <p>Byggesak tilrår at ein søker å behalde storleik (arealstorleik) på leikeplassar og kvalitetar på leikeplassane slik som skildra i planskildringa/føresegna og vidarefører desse så langt som råd er.</p> <p>Vidare tilrår ein at ein søker å halde seg innanfor rammar for utnytting, høgder og tal bustadar som ligg i planen for områda BKS1-4 i dag, slik at ein ikkje aukar belastning på eksisterande vegsystem.</p> <p>Vi gjekk ikkje gjennom punkt knytt til krav til søknad, innhald i føresegn, som td. grad av utnytting og krav om rekkjefølgje mv. Vi legg til grunn at dette er kjent, det er likevel teke med i referatet til informasjon.</p>

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 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 checked="" type="checkbox"/> Det er sett anna byggegrense i plan <input checked="" type="checkbox"/> Det vert søkt om dispensasjon <input checked="" 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, planløysing med målsett areal på rom, og snitt. Mønehøgde og gesimshøgde skal gå fram.
-------------------	---

Godkjenning/uttale etter anna lovverk, jf. SAK § 6-2	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td><input 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> </table>	<input 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"/>	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																
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"/>	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 type="checkbox"/>	Vegstyresmakt - Statens vegvesen
	<input checked="" type="checkbox"/>	Anna - Statsforvaltaren
	Søklar kan sjølv leggja saka fram for andre styresmakter.	

Plangrunnlag	
Planstatus	<input checked="" type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Pågåande planarbeid <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Områderegulering <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan <input type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Omsynssoner <input type="checkbox"/> Bygge- og deleforbod <input type="checkbox"/> Uregulert <input type="checkbox"/> Energipolitisk handlingsplan <input type="checkbox"/> Lokale vedtekter <input type="checkbox"/> Anna
Plannamn	Reg.plan Nystøltunet/ planid.: 1263-201603, felt BKS 1- 4. samt delar av infrastruktur (vegar, fortau, gangvegar, grøntområder, leikeplassar)
Føremål	Konsentrert småhus busetnad
Planføresegner	<input checked="" type="checkbox"/> Maksimal utnyttingsgrad og reknemåte, maks høgde bygg og maks tal bustadar innan kvart delfelt: 4.2 Bustadar konsentrert småhus - BKS1- BKS4 1. BKS1 - Maksimal BRA er 723m2 inklusiv bustadenes del av felles parkeringsplassar. Innanfor BKS1 kan det byggjast 3 bustader i kjede, med en full etasje og loft. Maksimal mønehøgde er på kote 25m 2. BKS2 - Maksimal BRA er 1422m2 inklusiv bustadenes del av felles parkeringsplassar. I BKS2 kan det byggas 6 bustader i kjede, med tilhøyrande svalgang. I første høgda er det 3 bustader med ein full høgde. I andre etasje er det 3 bustader med en full høgde og loft. Maksimal mønehøgde er på kote 30m 3. BKS3 - Maksimal BRA er 1568m2 inklusiv bustadenes del av felles parkeringsplassar. Innanfor BKS3 kan det byggas 6 bustader i kjede. I første høgda er det 3 bustader med en full høgde. I andre høgda er det 3 bustader med en full høgde og loft. I tillegg kan det

byggas svalgang, et trappehus, samt en bru/svalgang som bindar saman gatenivået ved BKS 3 til svalgangen i andre høgda i BKS 2. Maksimal mønehøgda er på kote 33m.

4. BKS4 - Maksimal BRA er 1649m², inklusiv bustadenes del av parkeringsarealet på felles parkeringsplassar. Innanfor BKS4 kan det etablerast følgjande kombinerte føremål: - I første etasje (sokkel) kan det etablerast bustader og bod areal. Hele eller deler av bod arealet skal kunne seksjonast som eiga eining - På taket av sokkeletasjen kan det etablerast inntil 4 bustader i kjede med tilhøyrande åtkomst og privat uteoppholdsareal. Bustadane kan etablerast med en full etasje og loft. Maksimal mønehøgda på sokkeletasjen er på kote 21m. Maksimal mønehøgda på bustadene på taket av sokkeletasjen er på kote 29m.

- Byggegrense/byggelinje:
2.1 Byggjeregrensar 1. For område BKS1-4 går byggelinjen i formåls grensen
- Frisiktsone:
- Krav til møneretning/takform:
- Krav til takvinkel:
- Spesielle krav til terreng, gjerder, murar m.m.:
- Anna:

2.2 Dokumentasjon til byggjemelding

1. Ved innsending av rammesøknad skal det leggjast ved teikningar av plan, snitt og fasadar, i målestokk 1:100, profiler og situasjonsplan i målestokk 1:500, der det vert gjort greie for avkøyrslar, eksisterande og framtidig terreng, vegetasjon, forholdet til nabobygg, eventuelle murar, trappar, gjerder og uteopphaldsareal 2. Ved søknad om løyve til tiltak må støynivå dokumenterast og tiltak vurderast: - Støynivå på utandørs opphaldsareal for bustad skal ikkje overskride 55 dBA krav - Ingen bustad skal ha høgare lydnivå framfor ein av fasadane på meir enn 65 dBA - Støy frå vegtrafikk til innvendige opphaldsrom skal ikkje overstige 30 dBA 3. Ved søknad om løyve til tiltak skal det ligge føre brannteknisk dokumentasjon av planlagde tiltak 4. Ved planen ligg illustrasjonsplan for Nystøltunet, dagsett 9.8.2018. Denne gjev retning, men er ikkje juridisk bindande for utbygginga

Rekkjefølgjekrav	<p>Aktuelle rekkjefølgjekrav i plan:</p> <p>2.3 Krav om rekkjefølgje Før tillatelse om igangsetting</p> <p>1. Før det vert gitt løyve til å setje i gang bygging av fyrste nye bustadbygg i Nystøltunet skal det liggje føre ein plan for massehandtering for heile egedomen eller for dei tiltak som utløses for å realisere det aktuelle byggetrinnet. Massehandteringsplan skal syne konkret omplassering til prosjektets egne hageanlegg, til tilstøytane landbruksanlegg og til eventuelt eksterne aktørar i prioritert rekkefylje. Om naudsynt må massehandteringsplanen godkjennast av rett mynde før tiltak setjast i gang</p> <p>2. Avkøyrsløse og sikt (trafikktrygging) Før tiltak vert sett i gang i planområdet (BKS1-4 og BFS1-2) må «plan/teikning» for utbetring av avkøyrsløse/kryss mot hovudveg vere godkjent av rett vegmynde og naudsynt arbeid gjennomført.</p> <p>3. Før det gis løyve til å setje i gang bygging av første nye bustadbygg i BKS1-4 skal det være godkjent detaljplan for vann, avlaup, overvatn og uttak for brannvatn</p> <p>4. Renovasjon - Før det vert sett i gang tiltak i områda BKS1-4 må oppstillingsplass for bosscontainer(-e) «hyttegrenda» sør for planområde vere opparbeida - Renovasjonsløyving for BFS1 og BFS2?</p> <p>Før mellombels brukstillatelse / ferdigattest</p> <p>1. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest for nye bustader i BKS1-4 vert gjeve skal: - detaljplan for VA vere gjennomført og uttak for vatn til brannsløkking være etablert - fortau f_SF1-3 skal være etablert - fortau o_SF4 skal vere opparbeida - f_BUT1, f_BLK1 og f_BKT vere opparbeida - min.1,5 parkeringsplass pr. bustad vere opparbeida og det være maks.2 parkeringsplassar for kvar bustadeining. 10% av parkeringsplassane skal ha storleik for rørslehemma</p> <p>2. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest for fleir enn 10 nye bustader i BKS1-4 vert gjeve skal: - f_BLK2 være opparbeide</p> <p>3. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i BKS2 vert gjeve skal: - f_BUT3 og f_SGG1 være etablert</p> <p>4. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i BKS3 vert gjeve skal: - f_BUT6, f_SGG2 og SGG3 være etablert</p> <p>5. Før mellombels bruksløyve eller ferdigattest for bustader i BKS4 vet gjeve skal: - f_SGG2, SGG3 og f_BUT5 være etablert</p>
Utbyggingsavtalar	<p><input type="checkbox"/> Det ligg føre utbyggingsavtale datert [sett inn] for det aktuelle området</p>

	<p>2.4 Om utbyggingsavtale</p> <p>1. For gjennomføring av hele /delar kan det inngås avtale om utbygging</p> <p>2. Anlegg for offentleg overtaking må inngå i ein avtale</p> <p>Kommunal overtaking av VA-leidningar mv. Føreset at det inngås avtale med kommunen om utbygging og overtaking, jf. Føresegna samt godkjenning av tekniske plan for vatn og avlaup (arkivsakid. 20/11776, datert 23.07.2020)</p>
--	---

<p>Dispensasjon</p> <p>Dispensasjon krev grunnleggjend søknad. Dispensasjon må nabovarslast, enten særskilt eller saman med byggeløyve.</p>	<p>Dette tiltaket krev dispensasjon frå:</p> <p><input type="checkbox"/> Gjeldande kommuneplan/kommunedelplan for følgjande føremål/føresegner: [sett inn]</p> <p>Gjeldande reguleringsplan for følgjande føremål/føresegner: [fyll inn]</p> <p><input type="checkbox"/> Plan- og bygningslova:</p> <p><input type="checkbox"/> Forskrifter:</p> <p><input type="checkbox"/> Vedtekter:</p> <p><input type="checkbox"/> Anna:</p>
--	---

Vurdering/merknad:	<p>Byggesak informerer om at ein ikkje vil tilrå å gå vidare med saka som dispensasjon frå gjeldande plan, og at ein bør ta sikte på å endre reguleringsplan. Skisserte tiltak vil krevje i alle tilfelle 5 dispensasjonar i høve arealføremål, høgst sannsynleg fleir, og også frå byggeforbodet langs sjø (pbl § 1-8).</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 søkjar 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 offentlig nett og på kart som er vedlegg til søknad om utsløppsløype, skal private vatn- og avløpsleidningar og tilknytingspunkt vera teikna inn.</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett til plassering av anlegg med tilhøyrande leidningar må liggja føre</p> <p><input type="checkbox"/> Plassering i samsvar med plangrunnlag</p>
Vurdering/merknad:	<p>Det ligg føre rammeløyve for etablering av kommunalt avløpsanlegg i området jf vedtak i arkivsak 21/569 datert 06.07.2022, det er per dags dato ikkje søkt om igangsetting av desse arbeida. For avklaring knytt til framdrift i denne saka, ver venleg å kontakte Haugen VVS AS.</p> <p>Det ligg føre godkjenning av tekniske planar i arkivsak 20/11776 (VA-sak) datert 23.07.2020. Det er ikkje søkt om etablering av infrastruktur som forsyner felta BKS1-4.</p>
Tilkomst	<p>Eigedommen skal ha tilkomst til:</p> <p><input type="checkbox"/> Kommunal veg</p> <p><input type="checkbox"/> Fylkesveg/Europaveg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Tilkomst i samsvar med reguleringsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Tilkomst skal skje via privat veg på gbnr [sett inn]</p> <p><input type="checkbox"/> Tinglyst rett/skriftleg avtale om vegrett med alle aktuelle grunneigarar må ligga føre</p>

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

Eilin Houlison Molvik
Rådgjevar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Mottakarar:

Alver Bygg As	c/o Heine Fyllingsnes Littlevågsbrotet 9	5913	EIKANGERVÅG
Nystølen Eigedom As	c/o Heine Fyllingsnes Littlevågsbrotet 9	5913	EIKANGERVÅG